



# Prémio André Jordan

EDIÇÃO 2018

**Teses de Doutoramento / Artigos Científicos**

## A Avenida Almirante Reis, uma história construída do Prédio de Rendimento em Lisboa

**João Appleton**, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa

## Polos opostos? Um estudo comparativo das políticas de habitação em Portugal e na Dinamarca

**Sónia Alves**, Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa; Danish Building Research Institute at Aalborg University, Copenhagen

**Dissertações de Mestrado**

## Gentrification without Gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon

**Karl Benjamin Kraehmer**, Politecnico di Torino

# Portfólio Ci



## Revista Confidencial Imobiliário

A Ci é uma editora independente especializada na produção e difusão de estatísticas e bases de dados sobre o mercado imobiliário.

A revista permite ao acesso à análise dos principais indicadores de mercado, acompanhando os mais relevantes setores: compra e venda residencial, arrendamento residencial, imobiliário comercial ou reabilitação urbana.

**Independência.  
Credibilidade.  
Dados exclusivos.**



## Sistema de Informação Residencial

Estatísticas sobre vendas e arrendamento de fogos, num sistema que agrega a informação de quase todas as principais redes e promotores imobiliários.



## SIR Reabilitação Urbana

Através do SIR-RU conheça os preços bairro e bairro, nos centros de Lisboa e do Porto. Este sistema resulta do tratamento dos direitos de preferência nas ARUs.



Pipeline Imobiliário

## Base de Dados de Obras

Sistema de Monitorização do Investimento em Edificação e Reabilitação.



Housing Survey

## Índice de Confiança

Inquérito de confiança ao setor imobiliário em parceria com o RICS.



Prémio André Jordan

## Investigação em Economia das Cidades, Turismo e Imobiliário

Promoção e disseminação de trabalhos de investigação sobre imobiliário.

**Editorial** 04 | O mercado de arrendamento está ao alcance das Políticas Públicas

**Prémio André Jordan** **Apresentação da Edição 2014**

06 | Um novo paradigma de reabilitação e arrendamento dinamizado por operadores de médio e longo prazo

07 | Sobre André Jordan

08 | Composição do Júri

**Trabalhos Premiados**  
Teses de Doutoramento  
Artigos Científicos

**A Avenida Almirante Reis, uma história construída do prédio de rendimento em Lisboa**

10 | Breve história do prédio de rendimento

15 | Os planos da Avenida Almirante Reis

17 | Os prédios de rendimento da Avenida Almirante Reis

22 | Conclusão

**Polos opostos? Um estudo comparativo das políticas de habitação em Portugal e na Dinamarca**

25 | Introdução – Sobre a relação entre ideologias políticas e sistemas de habitação

26 | Teorias de Kemeny sobre os mercados de arrendamento

27 | Objetivo e hipóteses

27 | Introdução aos mercados de habitação em Portugal e na Dinamarca

28 | As Políticas de Habitação em Portugal e na Dinamarca

28 | O sector de arrendamento sem fins lucrativos na Dinamarca e o sector da habitação social em Portugal

31 | O sector de arrendamento privado

32 | O sector de habitação própria

32 | Conclusão

**Trabalhos Premiados**  
Dissertações de Mestrado

**Gentrification without gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon**

35 | The essential outcome: The transformation of Lisbon's historical centre in Five Steps

35 | How the research has been done: A very short glimpse on the methodology

36 | Results: Causes, actors and mechanisms of the process

45 | Conclusions

**Edições Anteriores**

**Fichas Síntese dos Trabalhos Premiados**

47 | Edição 2010

48 | Edição 2012

49 | Edição 2014

50 | Edição 2016

**Director** Ricardo Guimarães  
rguimaraes@confidencialimobiliario.com

**Design** PMD - Design  
www.pmd.pt

**Impressão** Uniarte Gráfica  
Porto

**Proprietário** Imoestatística – Sistemas de  
Informação de Imobiliário, Lda

**NIPC** 507 830 369

**Tiragem** 2500 Exemplares

**Redacção** Rua Gonçalo Cristóvão,  
n.º. 185 – 6.º  
4049-012 Porto

**ERCS** 123886

**ISSN** 0874-9485

**Contactos** Tel. 222 085 009  
Fax. 222 085 010  
gestao@confidencialimobiliario.com  
www.confidencialimobiliario.com

**Preço da  
publicação** Distribuição gratuita  
com a revista  
Confidencial Imobiliário

**RICARDO GUIMARÃES**Diretor, [rguimaraes@confidencialimobiliario.com](mailto:rguimaraes@confidencialimobiliario.com)

## *O mercado de arrendamento está ao alcance das Políticas Públicas*

O mercado de arrendamento é o elo que relaciona os três trabalhos distinguidos na Edição 2018 do Prémio André Jordan.

É uma coincidência feliz já que, como é evidente, a escolha dos premiados não segue uma linha temática específica, sendo o resultado da seleção dos estudos que em cada momento melhor cumprem os critérios do júri: qualidade científica, natureza inovadora e pertinência para o mercado.

Sem prejuízo da qualidade científica e dimensão inovadora, na qualidade do organizador do Prémio, e sem que isso tenha significado quanto à leitura que o próprio Júri tenha feito, permito-me destacar a vertente da “pertinência para o mercado” por parte dos trabalhos premiados.

De facto, se tivesse de seleccionar o tema mais premente para o mercado e a maior lacuna no seu desenvolvimento nas últimas décadas (pelo menos nas mesmas que eu levo de atividade), escolheria, sem dúvida, o arrendamento. Apesar de todas as dificuldades sentidas, mesmo no atual quadro de aumento de preços, não se pode afirmar que Portugal não tenha cumprido com o desiderato de viabilizar o acesso à habitação. Ao longo dos últimos 20 anos, de uma forma ou outra, as famílias acederam à habitação. Mas, como se sabe, no “ciclo anterior” esse acesso assentou na trilogia construção nova / venda para ocupação própria / financiamento bancário.

Em paralelo, o mercado de arrendamento foi alvo de um heroico esquecimento, com iniciativas legislativas tímidas e sempre pouco consequentes, em especial no que concerne às “rendas antigas”.

Todos os atores foram complacentes com o impacto desse paradigma no abandono dos centros históricos e na promoção do desordenamento do território, a par do incentivo ao endividamento das famílias.

Mas a história mostra que o mercado nacional já teve um ADN muito distinto.

O trabalho “Prémio André Jordan 2018” faz um olhar retrospectivo sobre o “prédio de rendimento” e o seu processo de desenvolvimento no contexto da cidade de Lisboa, tendo por caso a Avenida Almirante Reis. No levantamento em causa, clarifica que a atividade de promoção para arrendamento é uma atividade com raízes na antiguidade, tornando-se, «a partir do século XVIII, o principal tipo arquitetónico constituinte do tecido urbano em algumas das principais cidades europeias». Num estudo que nos conduz pelo curso histórico de expansão da Avenida Almirante Reis, pelos desafios da edificação e das soluções arquitetónicas encontradas, assim como nos desafios que se colocam atualmente na reabilitação desses edifícios, somos levados, do ponto de vista da “economia do imobiliário”, à evidência da simbiose natural e historicamente demonstrada entre o investimento privado e oferta de habitação.

Todos sabemos porque o arrendamento lapsou. Já não é sobre isso que se pretende

refletir. Importa antes compreender porque é que, tendo sido um pilar chave do desenvolvimento das cidades e da oferta residencial, constituindo-se também como uma importante forma de aforro, não foi possível reerguer esse mercado quando, ao mesmo tempo, noutras geografias o seu trajeto era forte e sucedido.

Porque não fomos (somos) nós capazes de voltar a juntar as duas mãos do mercado, ambas mutuamente dependentes – aforradores e famílias?

Essa é precisamente a pergunta feita no estudo comparativo dos mercados em Portugal e na Dinamarca.

A resposta talvez seja simples: se não semeamos não colhemos. Estava ao nosso alcance, mas não tomámos decisões nesse sentido. Em Portugal os incentivos orientaram-se para a construção para venda e, mesmo quando estes foram eliminados, não foram substituídos por estímulos ao arrendamento. De facto, desde 2002 a despesa pública com habitação tem decrescido sucessivamente, mostrando que o esforço efetivo do Estado tem estado desalinhado com a importância de um direito constitucional. Pelo contrário, na Dinamarca o esforço público é consistente. Mas, neste caso, as diferenças estendem-se à estrutura do mercado, no qual o setor de “non-profit organizations” tem um papel determinante, promovendo fogos a custos controlados para arrendamento.

De uma forma ou de outra, o essencial é compreender que as Políticas Públicas são a peça chave para o mercado funcionar.

# Prémio André Jordan

## EDIÇÃO 2018

O Prémio André Jordan tem feito um percurso de afirmação junto do meio académico, batendo na Edição de 2018 um recorde de 43 candidaturas.

Entre os estudos em concurso constam 15 Teses de Doutoramento e outros 15 Artigos Científicos, um volume que sinaliza a crescente motivação da comunidade de investigadores para partilhar o seu conhecimento com o mercado, fazendo-o através do Prémio.

Um traço que se consolida também, é o da presença de universidades internacionais, desde Turim, Sevilha, Goiás ou Menphis, às quais se juntam o Instituto Universitário de Lisboa e as Universidades Católica, de Aveiro, de Coimbra, de Évora, de Lisboa, do Algarve, do Minho, do Porto, Fernando Pessoa, Lusófona e Nova de Lisboa.

### Trabalhos Premiados

» Prémio na categoria Teses de Doutoramento / Artigos Científicos

João Appleton, com a tese "A Avenida Almirante Reis, uma história construída do Prédio de Rendimento em Lisboa"

» Menção Honrosa na categoria Teses de Doutoramento / Artigos Científicos

Sónia Alves, com o artigo "Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark"

» Prémio na categoria de Dissertações de Mestrado

Karl Benjamin Kraehmer, com a dissertação "Gentrification without Gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon"



**AUGUSTO MATEUS**  
Presidente do Júri

## *Um novo paradigma de reabilitação e arrendamento dinamizado por operadores de médio e longo prazo*

A economia portuguesa encontra-se num processo de lenta recuperação de uma crise económica e financeira que atingiu proporções muito relevantes.

Embora o acento tónico seja muitas vezes colocado no aspeto quantitativo, nomeadamente no ritmo de crescimento do produto interno bruto e/ou do consumo privado, o coração dessa recuperação encontra-se em aspetos qualitativos, em mudanças e reformas de alcance estrutural que viabilizem e dinamizem um novo modelo económico mais intensivo em conhecimento, mais participativo nas oportunidades da globalização, mais esclarecido e diferenciado nas opções de consumo e mais sustentável porque mais polarizado pelo futuro e pela melhoria das dimensões ecológicas da vida humana, seja no plano individual, familiar ou comunitário.

O desempenho recente da economia portuguesa contou com uma conjuntura externa globalmente positiva, cujo único risco é o da desvalorização do excesso de endividamento, público e privado, que a continua a caracterizar, nomeadamente no quadro comparativo das restantes economias europeias, com o dinamismo dos novos serviços transacionáveis prestados a empresas plenamente inseridas na consolidação de cadeias de valor globais e com forte crescimento dos

fluxos de turismo internacional com incidência muito importante na evolução do consumo dos não residentes e na formação de um novo dinamismo nas atividades imobiliárias.

A reinvenção do crescimento económico, decisiva para uma efetiva recuperação da economia portuguesa, exige um contributo relevante da formação e consolidação de um novo paradigma de desenvolvimento das atividades imobiliárias suportado pela reabilitação e pelo arrendamento e dinamizado por operadores com compromissos de investimento e atividade de médio e longo prazo.

Os fatores chave de sustentação deste novo paradigma são muito mais transversais e iterativos do que os fatores que alimentaram o paradigma de expansão terminado em ruptura no final da primeira década do presente século.

No centro do novo paradigma em formação não está a casa ou o fogo ou prédio, mas antes a qualidade dos habitats diferenciados que podem alimentar melhor qualidade de vida urbana e formas de hibridação entre o mundo urbano e o mundo rural.

No centro desta transformação estão, por isso mesmo, novas dimensões, exigências e âmbitos para as operações de reabilitação urbana, muito mais rigorosas e eficazes na articulação entre renovação física e revitalização económica e social.

No centro deste novo paradigma estão novos conflitos, como o que se estabeleceu recentemente em Portugal, com expressiva

intensidade, entre a procura doméstica de arrendamento para viver e a procura internacional de alojamento local temporário, que exigem novas formas de regulação pública e de iniciativa privada, uma e outras centradas em regras simples, duradouras e sustentáveis.

No centro deste novo paradigma possível, mas não seguro, estão finalmente novos agentes, operadores e comportamentos, capazes de promover uma nova articulação entre poupança e arrendamento, onde organizações não governamentais e fundos de investimento, privados, públicos e institucionais, vocacionados para promover com eficácia o arrendamento de habitações em sintonia com as procuras dos diferentes segmentos da população portuguesa.

Os trabalhos premiados este ano relacionam-se com estes diferentes desafios e, desse modo, constituem um contributo para alargar a economia do conhecimento ao conglomerado competitivo de atividades que o prémio André Jordan procura respeitar e estimular viabilizando, ao mesmo tempo, um caminho mais pertinente e eficaz para uma sociedade mais dinâmica, mais justa e mais coesa.

## Sobre André Jordan



Grã Cruz da Ordem de Mérito, Portugal •  
Grande Oficial da Ordem do Rio Branco, Brasil •  
Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, Portugal •  
Ordem de Tamandaré, Brasil •  
Medalha de Ouro de Mérito Turístico, Portugal •  
Medalha de Ouro da AHETA •  
Chave da Cidade de Nova Iorque •  
Eleito Cidadão Honorário do Rio de Janeiro •  
Medalha de Ouro do Turismo do Algarve •  
World Award do WTTC •  
Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE •  
Doutoramento Honoris Causa pela Universidade do Algarve •

### Um Homem do Mundo...

Um cidadão do mundo com fortes raízes em Portugal e no Brasil, André Jordan é o rosto, por excelência, do imobiliário e do turismo português, tendo contribuído de forma decisiva para a qualificação, prestígio, desenvolvimento e sofisticação destas duas áreas, em especial no que concerne à sua projeção internacional.

Casado, pai de quatro filhos e com oito netos, André Jordan nasceu na Polónia em 1933, mas a sua infância e adolescência, bem como grande parte da sua vida de jovem adulto, foram passadas entre o Brasil e os Estados Unidos. Só mais tarde, nos anos 70, se estabelecerá em Portugal, país que escolheu para ser a sua Pátria, em simultâneo com o Brasil, país que representou durante 17 anos, enquanto Cônsul Honorário, no Algarve.

Multifacetado, viajado e versátil são termos que de, forma quase imediata, afloram para caracterizar o seu percurso, quer profissional quer cultural. Jornalista, profissional do imobiliário, empresário, criador de conceitos e projetos no Brasil, Estados Unidos, Portugal, Reino Unido ou Espanha são algumas marcas deste percurso a nível profissional.

### Um Homem do Imobiliário...

Ao longo de uma carreira de 15 anos no jornalismo foi, em simultâneo, dando os primeiros passos no sector imobiliário, nas empresas do Grupo Jordan, criado pelo seu pai. Estas quase duas décadas, entre 1952 e 1967, são passadas maioritariamente no Brasil, mas André Jordan viaja posteriormente para Nova Iorque, onde assumiria funções de direção internacional da maior empresa imobiliária dos Estados Unidos à época, a Levitt & Sons, e dá os primeiros passos por sua conta, três anos mais tarde, no início da década de 70, em Portugal, com a fundação da Planal, SA, empresa responsável pelo desenvolvimento da Quinta do Lago, reconhecido como o mais importante resort residencial de qualidade na Europa.

Na mesma linha, esteve associado à criação, lançamento e desenvolvimento de projetos de referência, como Vilamoura XXI, que transformou na maior comunidade turística de Portugal e mesmo

da Europa, e que mais tarde viria a alienar, ou do Belas Clube de Campo, uma comunidade habitacional às portas de Lisboa, que se destaca pelo seu pioneirismo em sustentabilidade e qualidade. No final dos anos 80, passa ainda por Londres e Espanha, como administrador delegado de empresas imobiliárias de referência nesses países. Hoje, mantém actividade no imobiliário, presidindo à Planfipsa, SGPS, empresa holding do Grupo André Jordan.

### Um Homem da Cultura...

No âmbito cultural, o seu perfil é realmente diverso. Além de colaborar regularmente com diversos meios de comunicação de prestígio, escreveu 5 livros nos últimos 10 anos. Para além da sua associação à criação e desenvolvimento de conteúdos, é membro ou presidente de diversas associações, iniciativas culturais, prémios e museus, em todo o mundo, incluindo entidades como o Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro ou o Museu de Arte de São Paulo, o World Travel and Tourism Council, o Urban Land Institute, a Fundação de Serralves, o INDEG/ISCTE, a Confederação do Turismo Português, ou o Duke of Edinburgh's Award Fellowship.

### Um trajecto reconhecido...

Um percurso tão rico valeu a André Jordan inúmeros reconhecimentos e prémios, destacando-se a nível nacional a Grã Cruz da Ordem de Mérito e o título de Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, para além da Medalha de Ouro de Mérito Turístico. Internacionalmente, assinalam-se a entrega da Chave da Cidade de Nova Iorque, o Grau de Cidadão Honorário do Rio de Janeiro e o título de Grande Oficial da Ordem do Rio Branco (no Brasil), entre outros, sendo ainda considerado por inúmeras vezes e por diversas entidades, personalidade do ano, incluindo o Melhor Profissional Internacional de Imobiliário Turístico no âmbito do Marbella Meeting Point ou o World Award do WTTC.

Em 2011 foi agraciado com a atribuição do Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa e, no mesmo ano, pela Universidade do Algarve.

Recentemente foi condecorado no Rio de Janeiro com a Medalha de Mérito Pedro Ernesto, a mais alta condecoração concedida pela Cidade do Rio de Janeiro.



# Composição do Júri

*O júri do Prémio André Jordan foi propositadamente composto por personalidades do meio científico e do meio profissional. Tal junção visou assegurar que os trabalhos eram apreciados tendo em conta quer a sua valia científica quer a sua pertinência para os profissionais do mercado.*



## AUGUSTO MATEUS Presidente do Júri

Chairman da Augusto Mateus & Associados, foi Secretário de Estado da Indústria e Ministro da Economia entre 1995 e 1997. É licenciado em Economia pelo Instituto Superior de Ciências Económicas e Financeiras (ISCEF), da Universidade Técnica de Lisboa e pós-graduado pela Universidade de Paris X

em Economia Internacional e Economia dos Recursos Humanos. Professor Catedrático convidado do ISEG, onde lecionou entre 1972 e 2014, nas áreas da Política Económica, Política Industrial e Competitividade, tem um vasto curriculum como consultor de várias instituições e agências, nacionais e internacionais, possuindo obra relevante nos domínios da política económica, da política industrial e competitividade, da análise de conjuntura, da economia internacional, europeia e portuguesa, entre outros.



## Francisco Rocha Antunes

Nascido em 1962, com o curso de gestão de empresas da Universidade Católica Portuguesa, trabalha no desenvolvimento de projetos imobiliários desde 1989.

Com uma vasta experiência em projetos comerciais, de habitação, parques de estacionamento e escritórios, é nos usos mistos que

tem concentrado o seu conhecimento.

Fundou em 2002 a Capital Urbano, uma empresa independente de gestão de processos de desenvolvimento imobiliário baseada no Porto.

Pioneiro da Reabilitação Urbana dessa cidade, obteve dois Prémios Nacionais de Reabilitação Urbana e é desde 2016 o Presidente da Direção do RICS em Portugal.



## José da Silva Costa

Professor Catedrático da Faculdade de Economia da Universidade do Porto (FEP), escola da qual foi Director durante doze anos. Doutorado em Economia, na University of South Carolina (EUA), tem interesses de investigação em Economia Regional e Urbana, Finanças Públicas, Finanças Locais, Finanças Regionais e Teoria das Escolhas Públicas tendo, entre outras responsabilidades, presidido à comissão que elaborou a proposta de revisão da Lei das Finanças Regionais.

entre outras responsabilidades, presidido à comissão que elaborou a proposta de revisão da Lei das Finanças Regionais.



## José Crespo de Carvalho

Professor de Gestão de Operações na NOVA SBE – School of Business and Economics, onde exerce a função de Coordenador Académico da Formação de Executivos. Tem uma vasta experiência de gestão em empresas nacionais e internacionais, tendo sido Administrador Não-Executivo da Caixa Geral de Depósitos, onde presidiu à Comissão de Risco. Com

formação de base em Engenharia pelo Instituto Superior Técnico, tem uma Pós-graduação em Gestão de Projetos (IST), um MBA, um Mestrado em Gestão de Sistemas de Informação e um Doutoramento e Agregação em Gestão (ISCTE – IUL), assim como cursos na Harvard University, Massachusetts Institute of Technology, AIF, INSEAD e Cranfield University.



## Francisco Horta e Costa

Licenciado em Economia pela Universidade Lusíada, Lisboa. Managing Director da CBRE Portugal desde 2012. Trabalhou no Citibank e na Agroman/Ferrovial como responsável de Tesouraria. Em 1998 ingressa na CBRE onde esteve 10 anos, tendo sido responsável pela gestão de dois fundos de investimento imobiliário, bem como responsável pelo

departamento de investimento durante 7 anos, onde coordenou e liderou várias operações relevantes no mercado com investidores nacionais e internacionais. Em 2008 foi trabalhar para a Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário como Director Comercial e Internacional e administrador da empresa em Espanha. Em 2009 regressa à CBRE como Senior Director com responsabilidades transversais a diferentes áreas na relação com investidores institucionais, incluindo Capital Markets, fazendo parte do "European Cross Border Capital Markets Group". Chairman do Urban Land Institute (ULI) em Portugal.



## Gilberto Jordan

Licenciado em Economia pelo ISEG, é CEO do Grupo André Jordan. Começou no sector Imobiliário em 1984, na Quinta do Lago. Exerceu cargos de Direcção na Área Internacional e no Mercado de Capitais do Banco Comercial Português de 1990 a 1996 e ocupou cargos de Direcção em organizações como a AREAL,

o GREEN GLOBE e a ULI Portugal. Foi Administrador da Lusotur e da Lusotur Golfes em Vilamoura. Ocupa ainda cargos de Administrador da Planbelas, Invesplano e da Selecta - SGFI, sendo Vice-Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários.



# Ci Prémio André Jordan



Trabalhos Premiados  
Publicação síntese das teses/artigos originais

<b>Categoria</b>	Teses de Doutoramento / Artigos Científicos
<b>Autor</b>	João Guilherme Pontes Appleton
<b>Email</b>	joao@appletondomingos.pt
<b>Título original da tese</b>	A Avenida Almirante Reis, uma História Construída do Prédio de Rendimento em Lisboa
<b>Universidade</b>	Instituto Superior Técnico – Universidade de Lisboa
<b>Orientador</b>	João Rosa Vieira Caldas
<b>Co-orientadora</b>	Teresa Frederica Tojal de Valsassina Heitor
<b>Trabalho concluído em</b>	2017

## Curriculum Académico

Doutoramento em Estudos Avançados de Arquitetura, Universidade de Lisboa

Mestrado em Construção, IST, Universidade Técnica de Lisboa

Licenciatura em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa

# A Avenida Almirante Reis, uma história construída do prédio de rendimento em Lisboa

## Preâmbulo

O prédio de rendimento tem raízes na antiguidade e tornou-se, a partir do século XVIII, o principal tipo arquitetónico constituinte do tecido urbano em algumas das principais cidades europeias. Em Lisboa, numerosos fatores levaram a que, nas últimas décadas do século XX, a produção destes edifícios declinasse substituída por outros destinados à venda por apartamentos. Muitos prédios de rendimento foram, entretanto, transformados em propriedade horizontal para possibilitar a sua alienação fração a fração. No entanto, até à crise de 2008, apesar de se assistir a um tímido aumento da reabilitação, o centro da atividade da construção continuava a ser a produção de novos edifícios e não a intervenção sobre os existentes. A partir de 2013 esse cenário começou a alterar-se e a crescente procura e valorização do centro da cidade, ocupado maioritariamente por prédios de rendimento, levou a que estes se tornassem, naturalmente, no principal objeto de interesse dos promotores. Considera-se, por isso, que o conhecimento acerca destes edifícios é essencial para que as intervenções se façam de forma cuidada e criteriosa, embora exista pouco conhecimento produzido sobre os mesmos por terem sido durante décadas secundarizados relativamente à opção de construir de novo. O trabalho de investigação desenvolvido na tese pretendeu compreender a evolução dos

prédios de rendimento e caracterizá-los, usando como estudo de caso a Avenida Almirante Reis – urbanizada maioritariamente ao longo da primeira metade do século XX. Para isso investigou-se a sua história no contexto da cidade referindo os exemplos anteriores e contemporâneos da reconstrução pombalina. Comparou-se o caso de Lisboa com os de Paris e Nova Iorque, dois paradigmas da produção deste tipo arquitetónico. Procurou compreender-se ainda o contexto legislativo e de que forma este influenciou a produção dos prédios de rendimento. Finalmente, estes foram caracterizados do ponto de vista da sua imagem exterior, morfologia e construção, através do estudo dos processos de licenciamento dos cerca de 160 edifícios contemporâneos do período estudado ainda existentes na Almirante Reis, mas também experienciando a sua qualidade espacial e dos seus ambientes decorativos, através da visita a cerca de trinta prédios de rendimento existentes. Com base nessa informação foi possível refletir sobre os princípios que deverão estar subjacentes à reabilitação destes edifícios. O trabalho, assim, pode ser entendido, tanto como uma história do prédio de rendimento e da Avenida Almirante Reis, como um repositório de informação sobre os seus edifícios, mas, também, como uma reflexão sobre o que estes são e sobre como devem ser intervencionados.

## 1. BREVE HISTÓRIA DO PRÉDIO DE RENDIMENTO

O “prédio de rendimento”, em Lisboa, na primeira metade do século XX, pode ser descrito da seguinte forma:

*Um edifício essencialmente de habitação, mas podendo incluir comércio e serviços, composto por múltiplas frações independentes, podendo formar pisos idênticos sobrepostos, acessíveis através de um sistema organizado de comunicações verticais, habitualmente integrando*

*frentes urbanas, e cujos espaços internos e alçados são hierarquizados em função da sua relação com a rua.*

Este tipo de edifício é, até ao advento da primeira regulação do regime de propriedade horizontal, em meados de 1950, de promoção privada. É produzido e explorado tendo em vista o aluguer das frações para a obtenção de uma determinada renda financeira e, a partir da segunda metade do século XVIII predominante no tecido da cidade (Appleton, 2018).

### 1.1. DA ANTIGUIDADE AO SÉCULO XX

A construção de edifícios habitacionais em altura, para uso de múltiplas famílias, é antiga e remonta, pelo menos, à antiguidade clássica – às *insulae* que se desenvolveram nas zonas de grande pressão imobiliária da cidade de Roma ou de outras cidades da sua área de influência (Benevolo, 2005). A designação *insula* implica, desde logo, o conceito de “fração” ou “apartamento” pois indicaria exatamente as partes “isoláveis” dentro do edifício (Storey, 2001/2002).

A tendência para a ocupação máxíma dos lotes nos centros urbanos europeus é especialmente visível a partir da baixa idade média, durante a qual se assiste em simultâneo à “verticalização” dos edifícios e ao seu crescimento na profundidade. Desenvolvem-se, a partir deste período, os edifícios profundos com três ou mais pisos que, a partir de um determinado período podem ser ocupados por mais de uma família e rentabilizados como edifícios para arrendar, apesar de possivelmente não garantirem a perfeita separação entre as várias habitações e corresponderem ainda a formas de coabitação (Conde, 2010).

No século XV o arrendamento de casas era um negócio tão lucrativo que o Rei era uma dos grandes senhorios de Lisboa, variando o seu interesse de investidor em função da localização, como afirma Iria Gonçalves (1996): “à medida que o mar e o centro da cidade se iam distanciando, a propriedade régia ia diminuindo e dispersando-se, como diminuindo ia o nível económico da cidade”.

Em Lisboa, a partir do século XV, primeiro com D. Afonso V e mais tarde com D. Manuel I, são publicadas disposições legais com o objetivo de controlar o tipo de construção e a morfologia dos edifícios urbanos, por exemplo obrigando ao uso de alvenarias em fachadas e proibindo os avanços dos andares de ressalto sobre as ruas (Carita, 1998). Com estas medidas procurava melhorar-se as condições de higiene, tráfego e segurança da urbe – pois os corpos balançados que quase cobriam as ruas, além de dificultarem a circulação, e a natural ventilação do espaço público, eram grandes potenciadores da transmissão dos incêndios –, mas procurava-se, também, dignificar os seus edifícios, muitos ainda com os andares elevados construídos com fachadas de madeira<sup>1</sup> (Figura 2).

A partir do século XVIII, antes do terramoto de 1755, já existiam em Lisboa prédios concebidos, de origem, para rendimento. Essa intencionalidade pode identificar-se pela morfologia das escadas que, evoluindo das “de tiro”<sup>2</sup> para as de lanços sobrepostos, facilitavam a existência de andares idênticos e, muito especialmente, pela existência de frações simétricas (esquerdas e direitas) no mesmo piso – o que

FIGURA 1



Vista aérea da Avenida Almirante Reis

FIGURA 2



Vista da Rua Nova dos Mercadores

indica que os edifícios já não correspondem à subdivisão de habitações unifamiliares (Caldas, Pinto e Rosado, 2014). Apesar de existirem alguns exemplares mais eruditos, cujas fachadas principais apontam para a intervenção de arquitetos, muitos destes edifícios apresentam alçados bastante simples. As suas plantas tendem a desenvolver-se formando, frequentemente, fogos com três ou quatro comparti-

mentos na profundidade dos lotes<sup>3</sup>. Nestas habitações começa a surgir uma proto tripartição entre zonas sociais (sobre a rua), de serviço (sobre o tardo), privada (ao centro) (Conde, 2011). Não corresponde ainda à divisão rígida que se observará mais tarde pois aos diversos compartimentos não era ainda atribuída uma função determinada (por exemplo, as refeições eram tomadas onde se pusesse uma mesa e

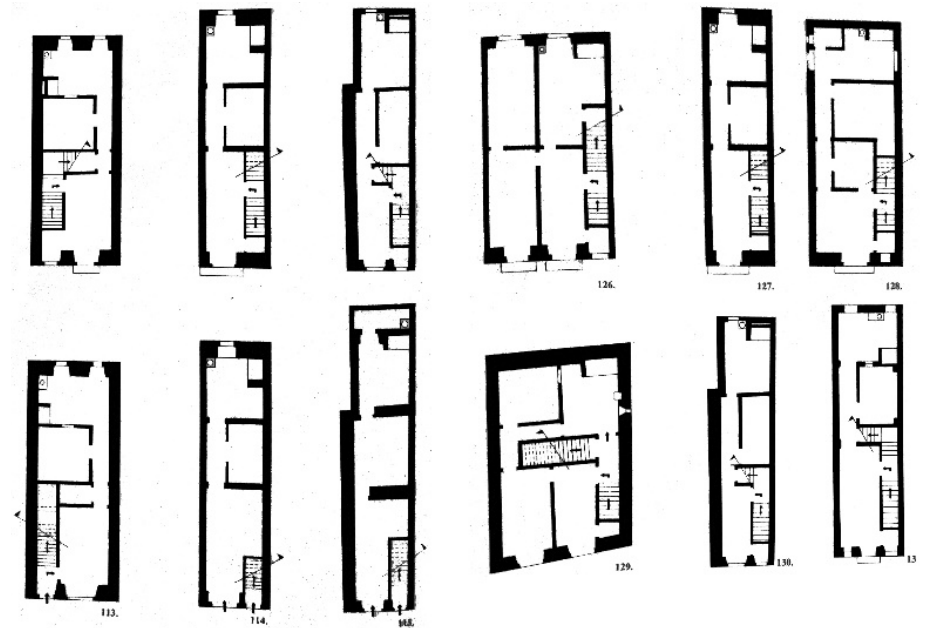
ainda não havia corredores que assegurassem a privacidade dos compartimentos interiores) mas apontava já uma lógica de distribuição interior que iria perdurar até meados do século XX (Figura 3).

Note-se que, ao longo do todo este período, a estrutura fundiária da cidade tende a formar-se com base em lotes estreitos e profundos que permitiam frentes de rua de muitos edifícios e potenciavam a máxima rentabilização do solo. Mais, esta morfologia permitiu que, ao longo da história da cidade, em momentos de pressão imobiliária, os edifícios de habitação crescessem por adição de compartimentos em altura e na profundidade dos seus lotes, ocupando progressivamente os logradouros e favorecendo uma organização da casa “em linha” perpendicular à rua como se percebe, por exemplo no Bairro Alto (Carita, 1998).

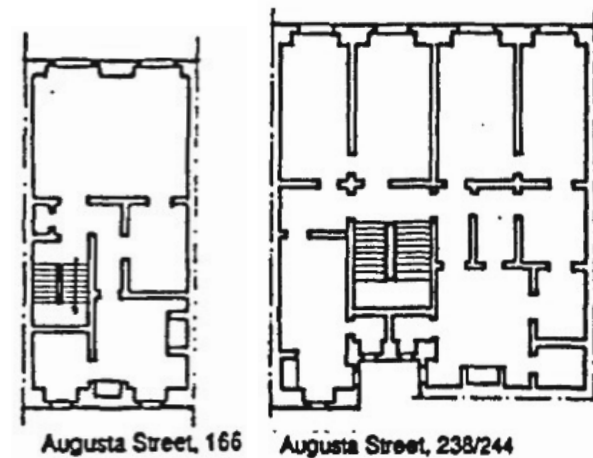
Quando se dá o terramoto de 1755, com a consequente reconstrução de extensas áreas da cidade, o Plano da Baixa vem introduzir várias novidades no planeamento da capital: o rigor do desenho urbano, o controlo das fachadas e, especialmente, a fixação da profundidade dos lotes dos edifícios obrigam, pela primeira vez, que a diferenciação na dimensão de edifícios inseridos na mesma frente se fizesse pela sua largura e não pela sua profundidade. Isto significa que, ao contrário do que acontecera até então nas zonas de grande pressão imobiliária, em que os edifícios maiores eram obtidos pela maximização da profundidade e da altura, na Baixa, pelo contrário, fixadas estas dimensões através do plano, apenas restava a possibilidade de crescer aumentando a frente de rua.

A adaptação dos modelos anteriores destes prédios de habitação para rendimento com o Plano da Baixa, irá dar origem a novos modelos de edifícios vulgarmente designados como “pombalinos”. No entanto, fora da Baixa, em lotes de morfologia idêntica aos mais antigos e onde a alçada dos arquitetos que trabalhavam com o Marquês não se fazia sentir, os modelos continuaram a ser idênticos aos anteriores, materializando-se em edifícios que se poderão designar simplesmente como “não-Pombalinos” (Gonçalves, 2011).

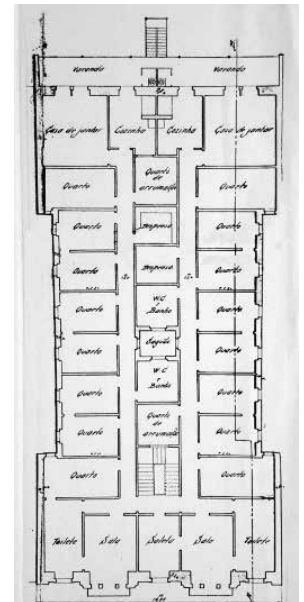
FIGURA 3



A – Conjunto de Plantas de edifícios, Bairro Alto



B – Plantas de edifícios Pombalinos de dois módulos (à esquerda) exemplificativos de adaptação dos modelos à largura do lote (à direita)



C – Edifício Rua Brancaamp, 10, 1921

Não pode assim dizer-se que o prédio de rendimento surge com a reconstrução pombalina, mas antes que este tipo se ajusta a novas condições e contextos. Isto leva a adaptações das plantas tradicionais “tripartidas” na profundidade e à complexificação dos interiores que, a partir de então, já não se organizam simplesmente num sentido, mas nos dois, ou seja, na profundidade e na largura (Figura 3).

No entanto, os edifícios da Baixa correspondem a um momento excecional pois, ao longo do século XIX e com o aproximar do século XX, a construção na profundidade do lote (e em altura) vai ser uma tendência cada vez mais frequente. Edifícios de grande densidade vão proliferar por Lisboa, auxiliados por uma legislação muito permissiva, especialmente nas grandes zonas de expansão da cidade para norte (Henriques da Silva, 1989). Mantém-se

e afina-se a antiga distribuição interior dos fogos na profundidade do lote, nomeadamente com a vulgarização do corredor. Fixa-se uma organização que se repete sistematicamente, em que as zonas sociais e o quarto principal se organizam ao longo da fachada principal, a cozinha e a sala de refeições se localizam ao longo da fachada posterior, com o centro da habitação ocupado pelos restantes quartos e zonas de arrumação. Muitos destes edifícios possuem saguões estreitos e atingem os sete pisos. Vai ser através da criação de novos instrumentos legais que o Estado e a Câmara de Lisboa irão travar este tipo de construção especulativa e obrigar à adoção de novos modelos (Appleton, 2018) (Figura 3).

## 1.2. OS MODOS DE PRODUÇÃO, A INICIATIVA PRIVADA E A REGULAMENTAÇÃO.

Na transição do século XIX para o XX acontece, em Lisboa, uma alteração importante no modo de produção dos prédios de rendimento. Esta “profissionaliza-se” levando ao aparecimento de uma nova classe de promotores e construtores que produzem os edifícios para venda (Populi, 1946). Durante os séculos XVIII e XIX os proprietários dos lotes ou terrenos urbanos encomendavam a construção de edifícios para seu rendimento, desenvolviam todo o processo e estavam presentes em todas as fases da produção. No século XX, em geral, os proprietários finais (ou os rentistas) já não encomendam a construção dos seus edifícios. Compram-nos já executados. Este fenómeno não é apenas lisboeta, já que acontece, pelo menos, também em Paris (Eleb e Debarre, 1995) e em Nova Iorque (Plunz, 1990) e leva a um afastamento do proprietário em relação à propriedade que tem consequências importantes. Em Nova Iorque alugam-se edifícios singulares ou conjuntos a arrendatários que por sua vez os sub-alugam, criando-se assim uma barreira intransponível entre o proprietário e o arrendatário final, entre o *landlord* e o *tenant*. Segundo Ferreira da Silva (1996), e apesar de em Lisboa nunca terem aparecido os grandes promotores que caracterizaram o panorama económico londrino ou nova-iorquino:

*É precisamente esta característica de construção para posterior venda, sem que exista*

*uma prévia encomenda ou sem que o prédio construído vá ser no futuro uma fonte de rendimento para o seu promotor, que constitui a marca distintiva do speculative builder (Dyos, 1968, cit. in Ferreira da Silva, 1996, p. 609).*

Deste modo, a propriedade imobiliária tende a tornar-se um produto financeiro, uma *commodity*, cujo valor pode ser equiparado ao do Ouro, das “Ações” ou dos “Bilhetes do Tesouro” que segundo Filius Populi (1946) em 1922, ofereciam um juro antecipado de 10%, levando os promotores a procurar, para competir com este produto, soluções que permitissem tirar o maior partido possível do terreno e do custo da construção.

Ao longo da década de 1920 havia uma grande escassez de habitação em Lisboa. O Estado, apesar de tomar algumas iniciativas isoladas, não conseguia dar resposta a este problema e eram os construtores/proprietários privados que iam edificando as habitações urbanas deste período. Em muitos casos os construtores procuravam obter o seu lucro prescindindo da qualidade dos materiais, simplificando a construção e levando ao máximo possível a ocupação dos lotes pois não seria deles a responsabilidade da manutenção. Esta mudança dos modos de produção, associada à elevada inflação e à quase ausência de legislação eficaz relativa à construção, levará à “crise dos gaioleiros” da década de 1920 com o colapso espetacular de uma série de prédios de rendimento. A designação de “gaioleiros” é dada inicialmente aos construtores daqueles edifícios especulativos, “gaiolas” altas e frágeis, mais adequadas a pássaros que a pessoas. Este nome tem claramente um sentido pejorativo e é adotado popularmente e na imprensa diária. O termo acaba por se alargar mais tarde, dentro do meio técnico e por influência do próprio Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) (Oliveira, Gaspar e Correia, 1985), à generalidade dos edifícios construídos em Lisboa entre o último quartel do século XIX e o primeiro do século XX, estabelecendo-se, ao mesmo tempo, uma relação com a decadência da gaiola pom-balina. No entanto, a origem desta designação parece claramente associada aos prédios de habitação de deficiente construção e elevado índice de ocupação que se vulgarizam após a

Primeira Guerra Mundial e cujo apogeu se dá na década de 1920. Assim, é incorreto designar todos os prédios de rendimento construídos no período de cerca de cinquenta anos acima referido como “gaioleiros”, já que muitos destes não são especulativos nem desqualificados, pelo contrário, são exemplares com qualidade de desenho e de construção (Appleton, 2018).

A alteração do difícil contexto que domina o ramo da construção da década de 1920 vai coincidir com a Ditadura, quando o ambiente económico se começará a tornar novamente propício para a produção de novos edifícios. Diversas razões estarão na origem deste fenómeno, entre elas algumas ações legislativas de estímulo ao investimento. O aumento da produção será acompanhado de um aumento da qualidade da construção relacionado com uma maior preocupação na fiscalização pela Câmara Municipal de Lisboa (CML), mas, principalmente, com a nova legislação entretanto criada e aplicada.

Apenas em 1903 tinha sido publicado o Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas (RSEU) que vinha, finalmente, impor algumas regras de salubridade e habitabilidade aplicáveis ao interior dos edifícios. Este regulamento, muito atrasado em relação ao que já se praticava na Europa de então, vai sendo completado e corrigido em Lisboa através de Posturas Municipais<sup>4</sup>. No entanto, apenas em 1930 é publicado o Regulamento Geral da Construção Urbana da Cidade de Lisboa (RG-CUCL) que finalmente obriga a que os projetos sejam assinados por técnicos qualificados, arquitetos ou engenheiros civis, e estabelece regras apertadas aplicáveis à morfologia, à construção, mas também à imagem dos prédios de rendimento. Este regulamento, ele próprio objeto de revisões, influenciará em larga medida o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) de 1951. O RGCUCL vai hierarquizar a cidade, integrando as Avenidas Almirante Reis e Fernão de Magalhães<sup>5</sup> na 1ª Zona ou Zona Principal, a mais elevada do ponto de vista de exigência regulamentar de desempenho.

Mas é a um conjunto de leis publicadas entre 1928 e 1930 que tanto Filius Populi (1946) como Pinto de Oliveira (Diário de Notícias, 1933) atri-



buem o mérito pelo dinamismo da construção civil, a partir de 1929, na falta de outros incentivos pela parte do Estado. A entrevista de Pinto de Oliveira ao Diário de Notícias tem como título "A Protecção á Construção Civil - o valioso auxílio da lei de isenção de contribuição predial", que assim se reduziu de "14,4 por cento para 1 por cento o imposto de cisa na primeira transmissão". Assim, durante um breve período de cerca de uma dezena de anos, o setor da construção civil de prédios privados beneficia de um elevado impulso que será travado com o deflagrar da 2ª Guerra Mundial. No entanto, quando esse momento chega, o Estado Novo, um regime político já sem quaisquer vestígios do liberalismo que se prolongou entre a Monarquia e a Primeira República encarregar-se-á de garantir que, apesar da escassez de materiais disponíveis, a construção de habitação por privados continue ativa, embora complementada por forte intervenção do estado e do município de Lisboa.

### 1.3. OS CASOS DE PARIS E NOVA IORQUE

Em Paris e Nova Iorque, os prédios de rendimento ganham progressiva importância. Estas cidades, por razões diversas, são casos relevantes para melhor compreender os caminhos que este tipo habitacional vai seguir.

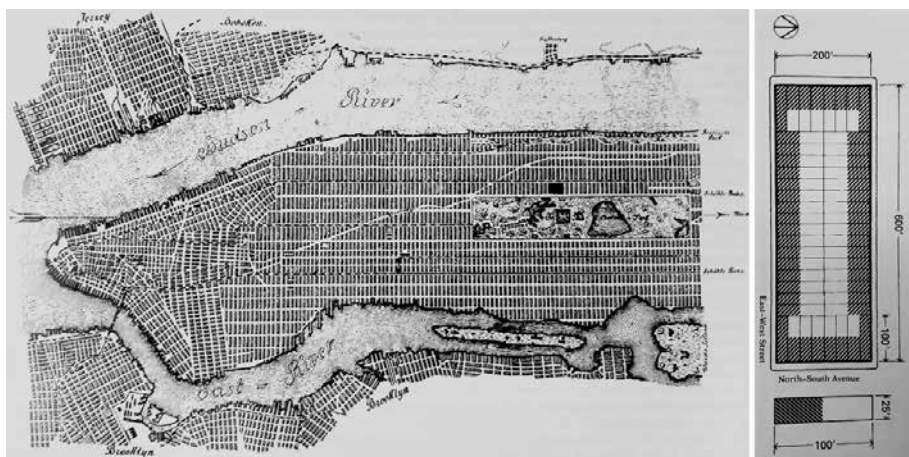
Paris é, no século XIX e início do XX, um dos principais centros de cultura mundial. Ali se localizam a *École des beaux-arts* e a *École des ponts et chaussées*. Durante este período é ali que se vão formar muitos dos arquitetos e engenheiros que alcançarão destaque tanto em Nova Iorque como em Lisboa<sup>6</sup>. Por outro lado, sob a orientação política do Barão de Haussman, Paris sofre no século XIX uma enorme transformação urbana que cria as condições (e os espaços físicos) para a construção de centenas de novos prédios de rendimento. Juntam-se assim "a oportunidade e a capacidade", dando origem a muitos modelos diferentes, desde cedo desenhados por arquitetos, sobre uma malha muito diversa criada pela grelha de vias oblíquas que cortam o tecido da antiga cidade (Moley, 1999) (Figura 4).

Desde cedo que, em Paris, se multiplicam as publicações sobre os seus prédios de rendi-

FIGURA 4



A - Vista aérea de Paris de Haussmann



B - Planta de Manhattan e de um quarteirão/tipo

mento, os manuais, e as agendas destinados aos arquitetos e aos construtores. Ao longo do século XIX e do início do XX é publicada legislação muito prescritiva e cada vez mais exigente que condiciona os projetos e a construção destes edifícios, obrigando a saguões e pátios progressivamente maiores ou à existência de instalações sanitárias (Idem, Ibidem). O próprio mercado se encarrega de fazer com que, nesta cidade, muitos prédios de rendimento apresentem habitações de características e dimensões diversas: por exemplo, apartamentos de grandes dimensões com jardim nos pisos inferiores e outros sucessivamente menores e com menor pé-direito nos pisos mais elevados.

Em Nova Iorque o cenário é bastante diferente. No início do século XIX, em 1811, Manhattan tinha sido dividida numa grelha de quarteirões ortogonais de dimensões regulares - *The Comissioner's Plan* - com o objetivo de rentabilizar ao máximo o solo. No centro dessa grelha existia um vazio - *Central Park* - e a atravessá-la diagonalmente apenas uma via mais antiga - a *Broadway*. Por outro lado, os Estados Unidos são já, nesta época, uma potência emergente de pendor fortemente liberal. No terceiro quartel daquele século são poucos os arquitetos americanos e os primeiros entre estes são formados, como se referiu, em Paris. Em Nova Iorque, a grelha que cria

lotes retangulares idênticos e a escassez de arquitetos irá favorecer a repetição de modelos fortemente especulativos tendo em vista a máxima rentabilização dos solos (Figura 4).

O contexto político e económico norte-americano vai atrasar a regulação eficaz da construção destes edifícios, baseando-se essencialmente na definição de índices de ocupação dos lotes, o que obrigará à promoção de concursos para concretizar em modelos exequíveis o resultado da própria legislação (Plunz, 1990).

Pode então dizer-se que Paris é um exemplo da diversidade e da qualidade que os prédios de rendimento podem atingir (*immeubles de rapport* ou *privés*), e Nova Iorque permite compreender as máximas formas de especulação dos mesmos (*tenements*, *french flats*, *apartment buildings*). Mas, principalmente, como adiante se verá, estes dois casos permitem perceber de que forma os lotes condicionam o tipo de construção que sobre eles se faz. Em Lisboa, em diferentes circunstâncias, será possível encontrar ecos dos edifícios destas duas cidades. A Avenida Almirante Reis, devido aos diversos momentos do seu planeamento e da sua urbanização, e devido aos diversos contextos topográficos e urbanos do seu sítio – que levaram a uma grande diversidade de lotes – apresenta bons exemplares que resultam de diferentes modelos de prédios de rendimento.

## 2. OS PLANOS DA AVENIDA ALMIRANTE REIS

Por motivos diversos, algumas características dos exemplares encontrados na Almirante Reis são indissociáveis da sua localização na avenida e do momento da sua produção, numa estreita ligação entre os edifícios e os lotes onde se inserem. Devido aos tempos do seu planeamento e da sua urbanização a Avenida Almirante Reis constitui, hoje, uma história construída do prédio de rendimento lisboeta na primeira metade do século XX, mas também um testemunho da forma como a cidade foi planeada e cresceu a partir do último quartel do século XIX. O planeamento do que atualmente forma este eixo decorreu entre a década de 1870 e a década de 1940. A sua urbanização, apesar de existirem alguns edifícios

ainda do século XIX, fez-se principalmente entre as décadas de 1900 e 1940, começando a sul, logo a seguir à Rua da Palma e terminando a norte, no Areeiro. A sua reurbanização continua a fazer-se através da constante demolição dos edifícios coevos (da abertura desta avenida) e da sua substituição por outros, novos. As décadas que esta via demorou a concretizar, sujeita a diversos contextos políticos, resulta num traçado final que corresponde à sobreposição de vários planos que, apesar de seguirem as “indicações” dadas pelo primeiro, não deixaram de nela introduzir as suas alterações.

Em função dos diversos planos, é possível dividir a atual Avenida Almirante Reis em três troços distintos: um primeiro, localizado entre o Largo do Intendente e a Praça do Chile; um segundo, localizado entre a Praça do Chile e a Alameda D. Afonso Henriques; um terceiro, localizado entre a Alameda D. Afonso Henriques e a Praça do Areeiro. Estes planos, aplicados no terreno, deram origem a diferentes tipos de loteamento que, como se verá, condicionaram fortemente os prédios de rendimento que ali foram construídos.

### 2.1. O PLANO ORIGINAL – 1877/1892

O primeiro troço da Avenida Almirante Reis corresponde ao plano original, com anteprojetado de 1877 e projeto de 1892, contemporâneo dos planos da Avenida da Liberdade e das Avenidas Novas associados à figura de Ressano Garcia (Ribeiro, 2011). Corresponde à parte mais antiga da avenida que nasce numa zona de vale, apertada e já repleta de preexistências que condicionaram o loteamento, criando parcelas de geometria irregular e diversas entre si. A avenida é desenhada para vir substituir uma via antiga de acesso a Lisboa, constituída pela Estrada de Sacavém e Rua de Arroios que, atravessando o Campo de Santa Bárbara, ligavam à Rua Direita dos Anjos e passavam pelo Largo do Intendente para chegar à cidade. Assim, ao contrário das restantes avenidas que constituem hoje o eixo central viário da capital, a Almirante Reis foi desenhada com um objetivo essencialmente funcional e prático. Essa será, aliada às questões da topografia e das preexistências, a razão para a reduzida largura da avenida, com 25m, inferior até à Fontes Pe-

reira de Melo. Aliás, as dificuldades associadas à necessidade de expropriação e demolição de edifícios localizados no leito do arruamento, entre eles a antiga Igreja dos Anjos, justificam que, durante as primeiras décadas da sua construção, a avenida começasse no Mosteiro do Desterro e terminasse no Convento de Arroios, ou seja, estivesse encaixada entre as cercas de dois edifícios monásticos (Figura 5). À medida que a Almirante Reis se aproxima da Praça do Chile a topografia e a estrutura fundiária facilitam o desenho de lotes mais regulares e homogêneos inseridos em quarteirões também eles de forma mais regular. As grandes diferenças no contexto físico que se encontram ao longo deste primeiro troço são a razão da diversidade morfológica dos lotes que aí existem. Deste ponto de vista devem distinguir-se claramente as suas partes inferior e superior (Figura 5).

### 2.2. O SEGUNDO PLANO – 1927/1928

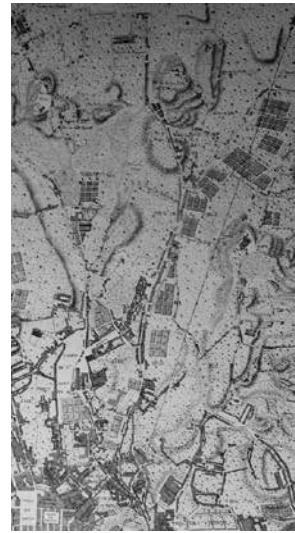
O segundo troço da avenida corresponde ao plano com anteprojetado de 1927 e projeto de 1928 assinado por Emídio Abrantes. Neste, a topografia facilitou o planeamento e o loteamento sendo de assinalar, como únicas preexistências, o Convento de Arroios e as Estradas de Arroios e Sacavém que condicionavam a largura do quarteirão poente. Note-se que a Almirante Reis, integra-se num plano mais vasto que tinha como ambição ser “depois do elaborado pelo notável e sempre lembrado engenheiro Ressano Garcia (...) sem dúvida o mais grandioso e o que mais área abrange” (AML, UROB-PU/10/O08, p.7). Este consistia num desenho relativamente académico que traçava as ruas envolventes do Bairro do Arco do Cego e do Instituto Superior Técnico em forma de elipse, ligando-as às Avenidas Novas, criava o jardim da Alameda D. Afonso Henriques e formava uma grelha de pequenos quarteirões de forma irregular, resultado de um conjunto de vias radiais que eram lançadas de uma rotunda no local onde hoje existe a Praça de Londres. No lado nascente, a sul da Alameda, alguma variação dos lotes decorre da geometria dodecagonal do mercado de Arroios. No entanto, em geral, os lotes deste troço têm geometrias e áreas regulares e homogêneas favorecendo a implantação de edifícios de dimensões médias (Figura 5).



FIGURA 5



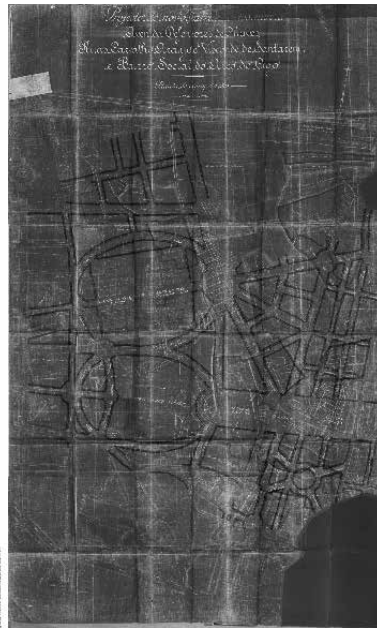
A – Vista da construção da avenida no local da antiga Igreja dos Anjos



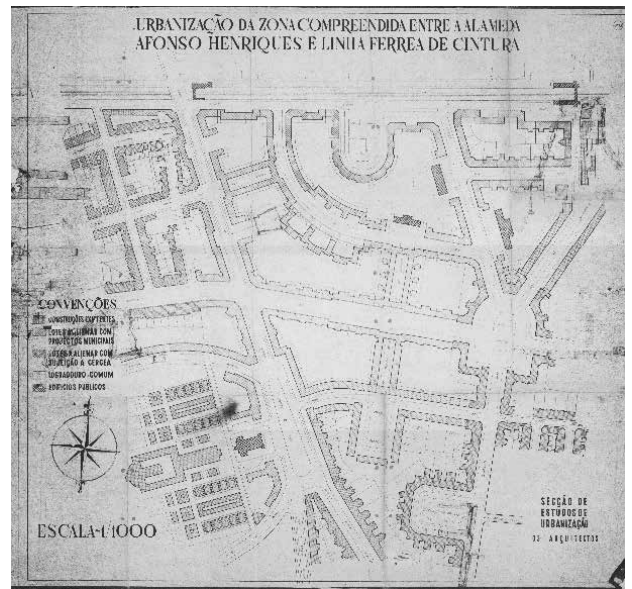
B – Planta de 1807 (Duarte Fava), com o território da futura Avenida Almirante Reis. Mosteiro do Desterro a sul e Convento de Arroios a norte



C – Planta de 1900 da Avenida dos Anjos e ruas adjacentes



D – Plantas do anteprojecto e do projeto/plano de 1927 e 1928



E – Planta do novo Bairro do Areeiro, Faria da Costa, 1946

### 2.3. O TERCEIRO PLANO – 1938 – 1946

O terceiro troço da Almirante Reis corresponde à reformulação parcial dos planos de 1927/1928 que estiveram na origem do segundo, que são adaptados por Faria da Costa a partir de 1938 e apresentados em planta de 1946. Aqui devem distinguir-se duas zonas distintas: na mais baixa, o loteamento decorre do mesmo plano de 1927 e 1928 que dera origem ao troço imediatamente a sul; na mais alta o loteamento já

corresponde ao redesenho do plano, executado por João Guilherme Faria da Costa segundo uma visão global da cidade, na sequência do início dos trabalhos do novo “Plano Director de Urbanização de Lisboa” (PDUL) coordenado por Étienne de Gröer (Tereno, 2015; Pereira Coelho, 2015). É este último plano que vai levar à reformulação, durante a própria obra, do que hoje constitui o Bairro do Areeiro, com a substituição da grelha radial que partia do Bairro do Arco do Cego (e da qual sobra o quartei-

rão triangular das Avenidas Guerra Junqueiro e Manuel da Maia), por quarteirões de muito maiores dimensões. Neste contexto é criada a atual Avenida de Paris e desloca-se um pouco para norte a Praça do Areeiro que, em conjunto com as Avenidas João XXI e de Berna constitui uma circular de ligação a Palhavã. O Areeiro torna-se assim um *pivot* entre a mais longa radial (Avenida Almirante Reis) e a nova circular da cidade. Esta alteração mostra que o planeamento do bairro onde se integra este

troço da avenida, tal como o de Alvalade, já são desenvolvidos à escala da capital (Figura 5). Nesta parte da avenida<sup>7</sup> cujos edifícios serão essencialmente construídos na década de 1940, o “novo” plano vai permitir lotes de grande dimensão e impor os recortes dos edifícios que, nas parcelas intermédias, assumem formas em “T” ou “L” (Appleton, 2018).

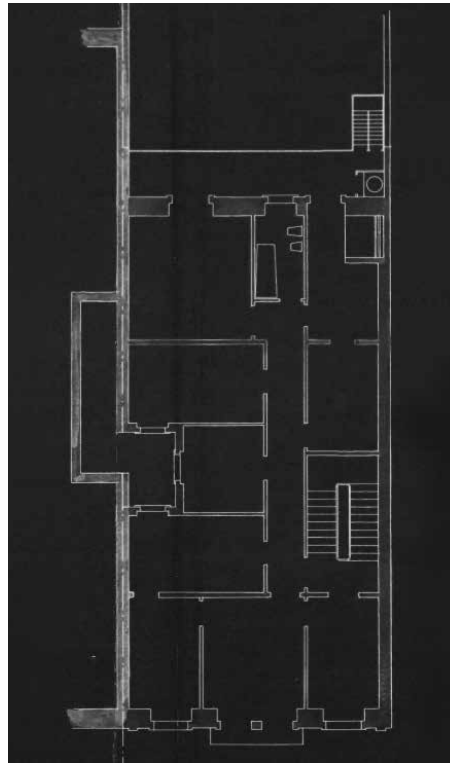
Para além destas diferenças que decorrem da extensão espacial e dos diferentes contextos topográficos e construídos que o eixo da Avenida Almirante Reis atravessa, outras se devem ao tempo longo da sua execução e aos contextos políticos e económicos que se sucedem nesse período. Planeada na Monarquia Liberal como Avenida dos Anjos, é inaugurada como Avenida D. Amélia, continuada após o advento da República como Almirante Reis, bem como durante a Ditadura Militar e o Estado Novo. Nessas décadas dão-se as duas Grandes Guerras. Do ponto de vista económico o país atravessa uma crise herdada da bancarrota de 1892; atravessa um período de extraordinária inflação que se segue à Primeira Guerra Mundial e, finalmente, um outro período de estabilidade seguido de estagnação, resultado da Ditadura e provocada pelo progressivo isolamento do país em relação ao resto do mundo ocidental, e que se acentua após a Segunda Guerra Mundial. Estes diferentes contextos traduzem-se essencialmente na mudança dos modos de produção dos prédios de rendimento, mas também nas mudanças legislativas e regulamentares que, em alguns casos, andam “a reboque” das alterações que já aconteciam “de facto” no terreno.

### 3. OS PRÉDIOS DE RENDIMENTO DA AVENIDA ALMIRANTE REIS

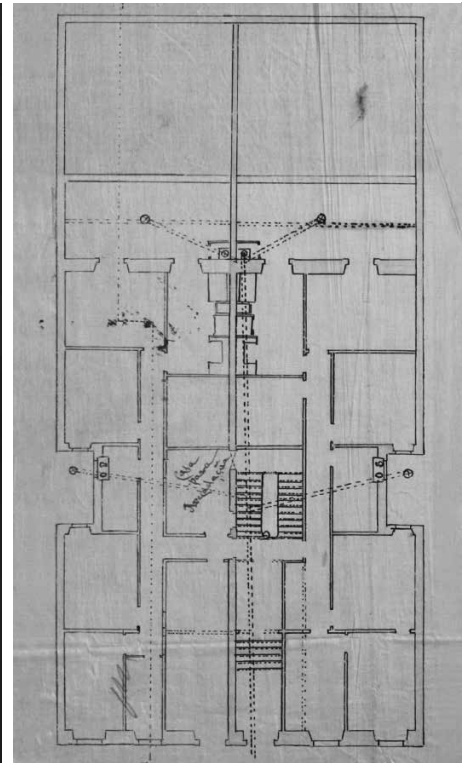
#### 3.1. MORFOLOGIA

Em função dos lotes onde se inserem e da sua morfologia é possível distinguir dois grandes grupos de edifícios dentro da avenida: os de gaveto e os intermédios<sup>8</sup>. Os lotes intermédios favorecem edifícios mais repetitivos que permitem identificar facilmente a existência de modelos que os informam. Pelo contrário, os de gaveto favorecem resoluções mais excecionais.

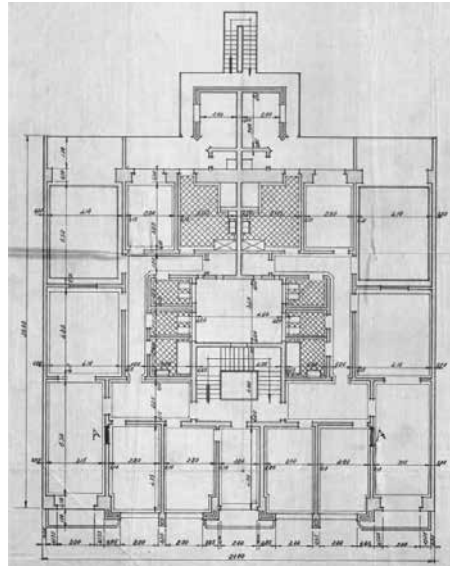
FIGURA 6



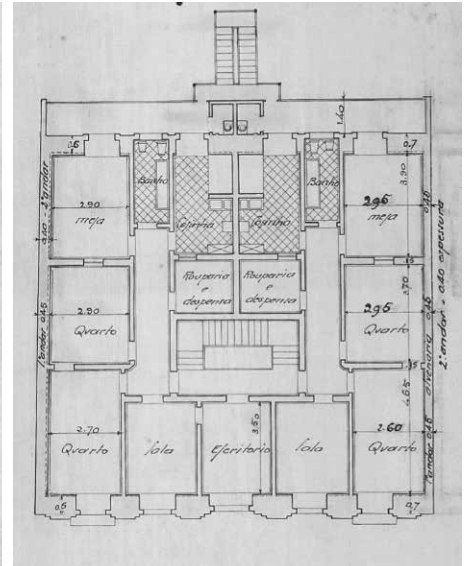
A – Planta do número 63



B – Planta do número 66 a 66C



C – Planta do número 219 a 219A



D – Planta do número 191 a 193

#### 3.1.1. Os edifícios intermédios – das plantas retangulares aos “rabos-de-bacalhau”

Os edifícios intermédios dividem-se, de forma geral, entre os que têm planta retangular e os que a têm em forma de “T” ou “L”. Salvo

exceções ditas pelo próprio lote, na avenida os primeiros, retangulares, são anteriores a 1940 e os segundos posteriores. Mas, mesmo entre os prédios de rendimento de planta retangular, existem diferenças importantes, em grande parte marcadas pela mudança do



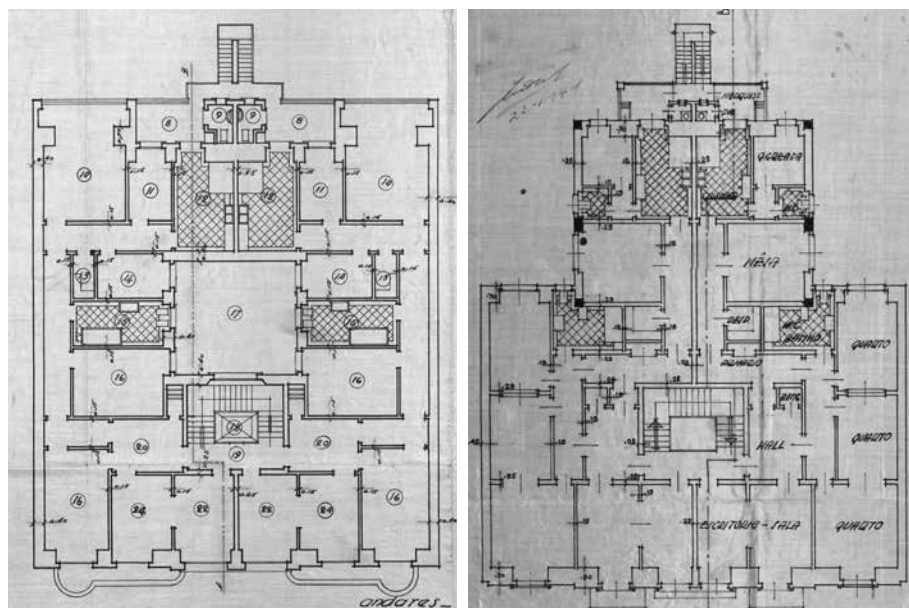
RSEU de 1903 para o RCGU de 1930. O primeiro regulamento apenas obrigava à existência de uma latrina e de uma pia de despejos, autorizava compartimentos de permanência dependentes de saguões ou corredores exteriores exíguos, como é o caso dos números 66 a 66C (1904) ou 63 (1915) e favorecia fogos profundos com longos corredores. Após 1930, o regulamento impõe que apenas um compartimento possa ser interior (ou em segunda luz<sup>9</sup>), recomenda a execução de casas de banho que numa revisão posterior são tornadas obrigatórias, e a dimensão dos saguões passa a estar relacionada com a altura do próprio edifício e com os compartimentos por aqueles servidos, o que leva, na Almirante Reis, a que os edifícios se tornem mais compactos e salubres, como se vê nos números 191 a 193 (1934) ou 219 a 219A (1937) (Figura 6).

No entanto, a partir de 1940, mesmo que apresentem grandes saguões, os projetos de edifícios retangulares (na profundidade) são recusados pela CML. É o caso do número 250 (1940) (Figura 7) da Avenida Almirante Reis. É apresentado um projeto de licenciamento de um edifício de planta retangular com um saguão central de grandes dimensões.

Logo no início do ano seguinte é entregue um novo projeto com planta em “T” ou “rabo-de-bacalhau”, como lhe chamavam os próprios arquitetos que permitia aumentar a área livre de fachada a tardoz. Também no edifício número 242 (1943), na memória descritiva o arquiteto António J. Pedrosa refere “[a] fundura total do edifício, incluindo o corpo avançado (rabo-de-bacalhau) [que] será de 19,30m [e] é a mesma fundura do prédio contíguo(...)” (AML, Obra 8840 - Proc 33002-DSC-PG-1943 - Folhas 26 e 27). Assim, o corpo saliente posterior era uma forma de aumentar a área de construção dentro de uma lógica de conjunto que implicava a formação de pátios partilhados entre dois edifícios, obrigando à coordenação dos projetos para garantir o alinhamento dos planos dos alçados de tardoz segundo os desenhos da própria CML (Appleton, 2018).

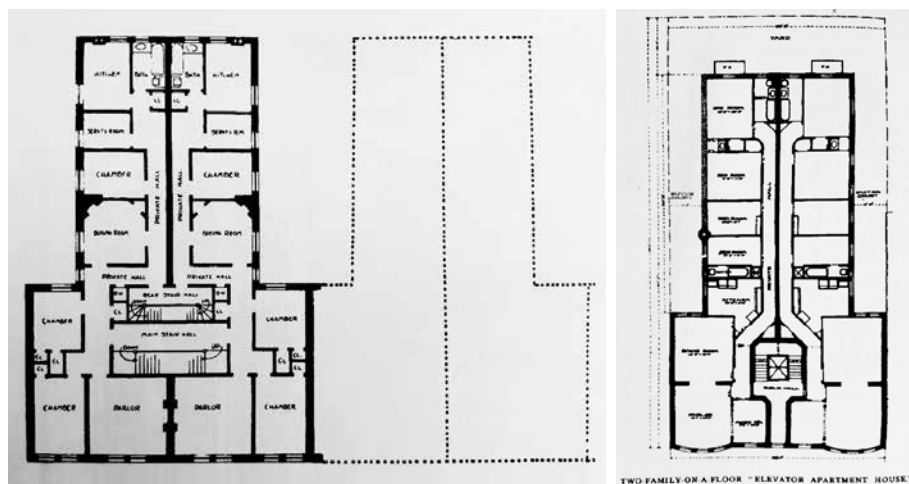
O modelo destes edifícios de “rabo-de-bacalhau” não é conhecido. No entanto, é em Nova Iorque que se encontram os pri-

FIGURA 7



Planta do número 250, indeferido e planta do número 250, Aprovado.

FIGURA 8



A - Planta do Styvesant, Manhattan

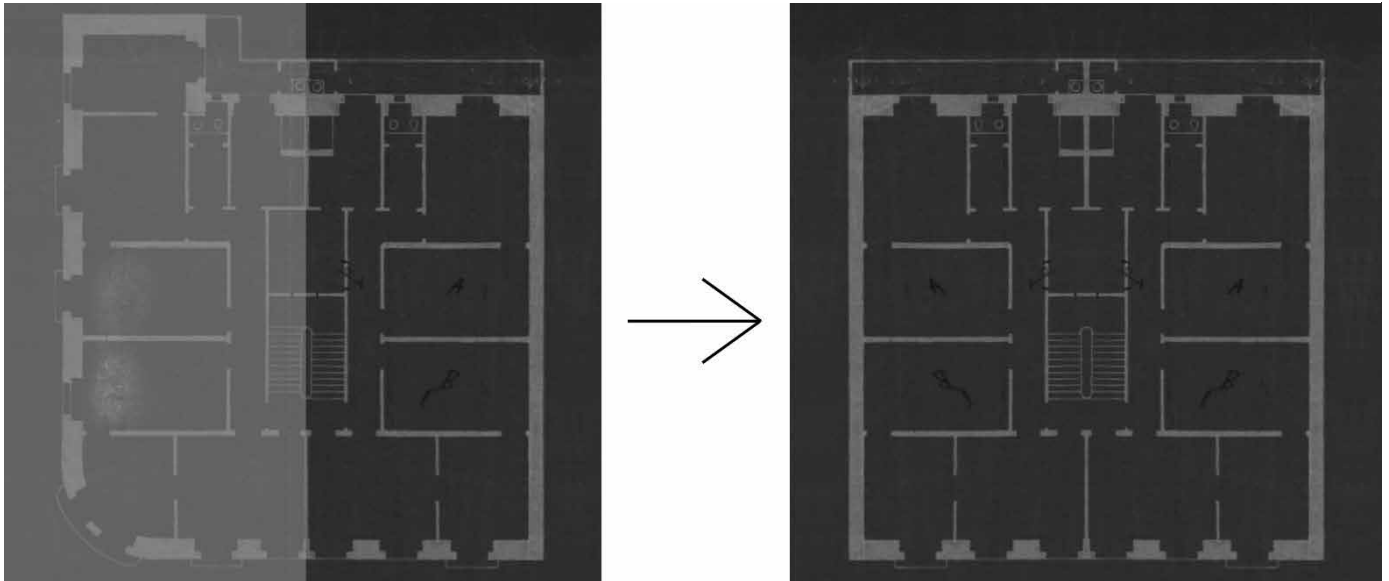
B - Planta de edifício em “T”, Manhattan

meiros exemplos cujas plantas mais se lhes assemelham. Richard Morris Hunt, o primeiro arquiteto americano graduado na École des Beaux-Arts de Paris, desenha, em 1869, o edifício Stuyvesant, que ficou conhecido simplesmente como *French Flats*, por ter sido na capital francesa que se haviam vulgarizado os “bons” apartamentos destinados a arrendamento para uma burguesia com capacidade financeira. No início do século XX, os edifícios de forma em “T”, com cerca de 5 a 6 andares, são vulgares naquela cidade, muitos deles

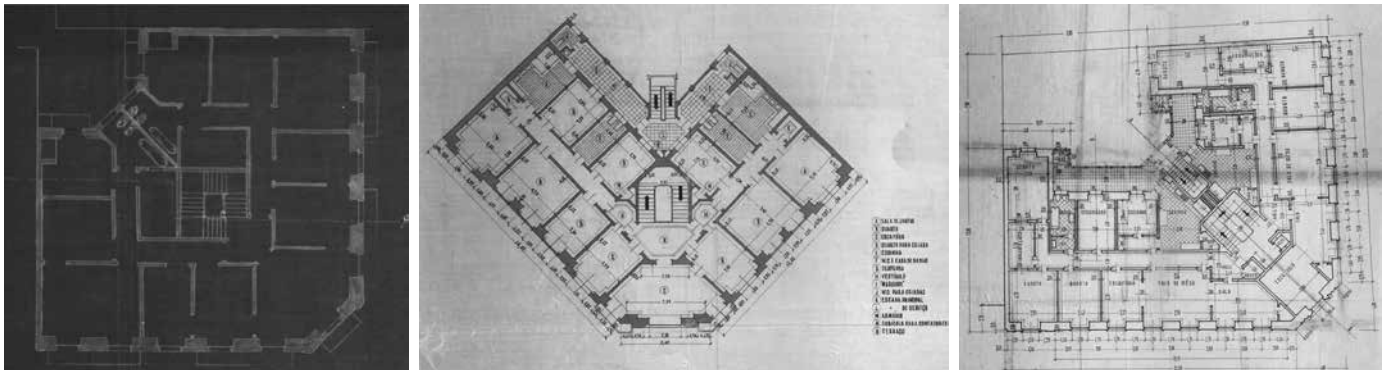
com cozinhas centrais e elevadores automáticos (Plunz, 1990) (Figura 8).

Em Lisboa, apesar da alteração do recorte da implantação a que se assiste no início da década de 1940, a antiga organização da cozinha sobre o logradouro a tardoz mantém-se. Os “rabos-de-bacalhau” de cozinha ao centro são relativamente invulgares e, em seu lugar, existe uma “migração” da sala de refeições mais para o centro da habitação, mas em muitos casos ainda fora da zona social.

FIGURA 9



A – Esquema de transformação da planta do número 119 e montagem em simetria para criar edifício intermédio



B – Edifícios 40 a 40F, gaveto compacto e simétrico; C – Edifícios 240 e 240A e 243 e 243A, Edifícios de gaveto largos

### 3.1.2. Os edifícios de gaveto – das plantas compactas às plantas simétricas e “largas”

Tal como acontece na evolução dos edifícios intermédios retangulares para os de forma em “T”, também nos edifícios de gaveto o objetivo principal será o aumento dos perímetros livres de fachada. No entanto, nesta primeira fase, nem sempre é tirado pleno partido da posição destes edifícios dentro do quarteirão. Com frequência um dos fogos, quando se trata de esquerdos/direitos, é idêntico aos dos edifícios intermédios e apenas o que compreende o gaveto apresenta maior perímetro livre de fachada (Figura 7). Para além disto, muitas das plantas são extremamente compactas, libertando logradouros diminutos, pouco diferentes de saguões.

Existem, no entanto, alguns edifícios que já apresentam divisão simétrica segundo uma bisetriz que garante maior igualdade na agradabilidade dos fogos do piso, por exemplo o número 40 a 40F (1907) (Figura 9). Esta será a tendência percorrida ao longo das décadas e que, no final de 1930 e em 1940 levará aos grandes gavetos, com logradouros generosos, onde se localizam algumas das melhores habitações da avenida. É o caso do número 240 a 240A (1938) e do 243 a 243D (1942) (Figura 9). Em ambos os casos, a distribuição interior é assegurada por corredores longitudinais, paralelos às fachadas, mas, ao contrário do que acontece no primeiro exemplo, no último as cozinhas já se localizam no centro do edifício, favorecendo a ligação com a sala. Em simultâneo é criada uma zona de

serviço completamente segregada em relação ao resto do fogo, tal como já acontecia em alguns edifícios em “T” (muitas vezes incluindo quarto de “criada”, de “engomados” e casa de banho de serviço, para além da cozinha e da despensa).

Do ponto de vista da espacialidade, ao longo dos primeiros cinquenta anos do século XX perde-se o antigo sistema de passagem entre compartimentos, em favor do corredor que permite “funcionalizar” as habitações. No entanto, em alguns dos melhores edifícios do período do Estado Novo, são retomados os sistemas de enfiada de vãos entre compartimentos, especialmente nas zonas sociais, como forma de ligar e alargar os espaços. Em simultâneo, a adoção da forma em “T” e dos

FIGURA 10



A – Fotografias do número 11 a 11B da Praça João do Rio

B – Fotografia do 86 a 86H da Avenida Almirante Reis

C – Fotografias do número 11 a 11B da Praça João do Rio

edifícios de gaveto com logradouros amplos no tardoz garante interiores muito mais luminosos e higiénicos que os das habitações das décadas anteriores (Appleton, 2018).

### 3.2. CONSTRUÇÃO E ESTRUTURA

Do ponto de vista da construção encontram-se situações muito diversas nos edifícios da Almirante Reis, embora com uma característica comum – a existência de paredes interiores estruturais que suportam os pavimentos e condicionam a transformação dos espaços. Até à década de 1930, os sistemas construtivos são muito idênticos e baseiam-se essencialmente em pavimentos de madeira, complementados por outros de estrutura metálica nos terraços, a tardoz e, por vezes, nas cozinhas, nas instalações sanitárias ou nas lojas. Nas paredes, as soluções mistas de alvenaria e madeira vão sendo progressivamente substituídas pelo tijolo, embora por vezes complementado na fase construtiva com elementos de madeira. A partir de 1930, com a introdução do RGCU, as zonas húmidas da construção são sempre descritas como impermeáveis e imputrescíveis, baseadas em estruturas metálicas com abobadilha ou betão armado. Com o Regulamento do Betão Armado (RBA) de 1935 a Almirante Reis enche-se de edifícios em que todos os pavimentos interiores e terraços são executados naquele material. Esta tendência que pa-

recia imparável é interrompida pela 2ª Guerra Mundial. Muitos prédios de rendimento são construídos de raiz com pavimentos de madeira devendo-se este retrocesso à escassez de ferro. Este é o caso do edifício número 235 da avenida, de 1942, em que é declarado que “[a]tendendo á época excecional que atravessamos, em que a carência de ferro é absoluta, não pode o requerente de forma alguma encarar a solução de Betão Armado” (AML, Obra 31804-Proc 2560-DSC-PG-1942-Folha 1). Mais, a CML obriga os projetos a incluir uma declaração do requerente em como está garantido o aprovisionamento de ferro necessário para a obra, como a que consta do processo do edifício número 239 da avenida, em Agosto de 1941: “Eu abaixo assinado (...) declaro que possuo o ferro necessário para o cimento armado dessa construção, e que no caso de me faltar comprometo-me a não apresentar soluções contrárias ao regulamento R.G.C.U.(C.L.)” (AML, Obra 9990-Proc 3420-DSC-PG-1941-Folha 2).

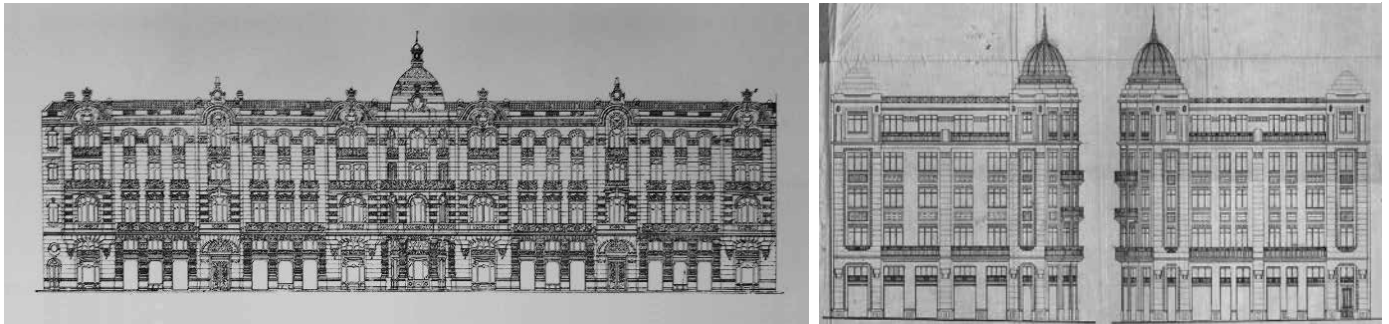
A partir de 1943, devido a alterações nas condições de aquisição do ferro, surgem novos licenciamentos para edifícios com todos os pavimentos constituídos por lajes de betão armado e, também, pedidos de alteração em obra para, já durante a construção, alterar os que estavam projetados com estrutura de madeira, para soluções de betão armado, como por exemplo no número 227 da avenida.

Note-se que em muitos destes edifícios posteriores a 1940, mesmo que os pavimentos sejam de estrutura de madeira, existem paredes ou partes do edifício (como as escadas) que foram construídos com betão armado, por questões de economia de espaço ou durabilidade. Por isso mesmo este período é de grande hibridez no que respeita à construção, assistindo-se à utilização, dentro dos mesmos prédios de rendimento, de soluções tradicionais e modernas. Apesar de esta mistura se perceber especialmente bem nas estruturas, existe também nos elementos secundários e é patente nos revestimentos e acabamentos.

Um dos aspetos mais notáveis dos prédios de rendimento prende-se com os seus revestimentos interiores. A observação de diversos casos permite perceber que a maioria, pelo menos até à década de 1940, fazia uso extenso de pinturas decorativas com fingidos – essencialmente de pedra e de madeira. Isto acontece naqueles que foram edificados no princípio do século XX, como o número 86 a 86H (1900) (Figura 10), mas também nos da década de 1940, como o número 11 a 11B da Praça João do Rio (Figura 10). Em simultâneo existe uma tendência para a utilização de materiais verdadeiros (as rochas ornamentais e as madeiras exóticas) e de novos sistemas (como as cortices e os marmorites) numa coincidência entre tradição e modernidade construtivas (Appleton, 2018).

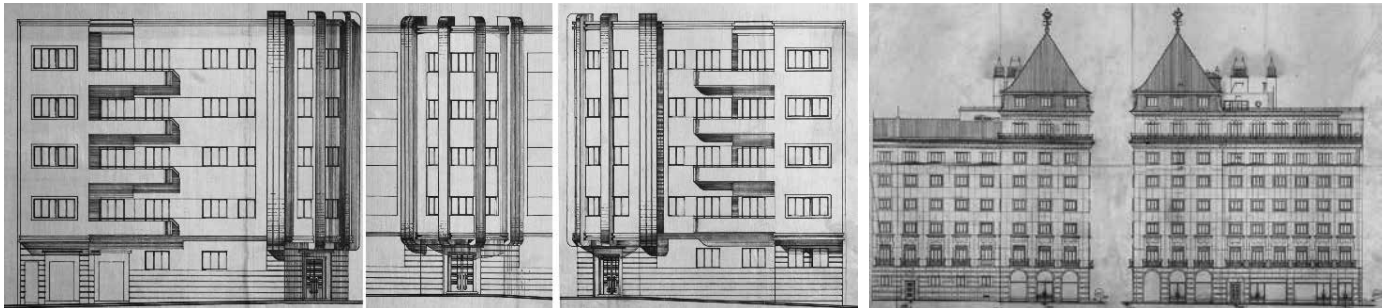


FIGURA 11



A – Alçados do número 2 a 2K

B – Alçados do número 31



C – Alçados do número 202

D – Alçados do número 260 a 260D

### 3.3. IMAGEM

Do ponto de vista da imagem, de forma mais ou menos ingénua (pois são raros os edifícios assinados por arquitetos), os edifícios das três primeiras décadas do século XX são essencialmente ecléticos. Em muitos casos encontram-se referências à arquitetura que se praticava em Paris com elementos pontuais arte nova (Figura 8). A partir do final da década de 1920 começam a surgir prédios de rendimento com fachadas principais *art déco* que, do ponto de vista compositivo, são muito semelhantes às ecléticas (tripartidas em altura em soco, andares e coroaamento, com vãos retangulares orientados na vertical) mas com toda uma carga decorativa geometrizada, em parte conseguida através da variação de espessura das paredes. Nestas, os espaços entre as janelas são espessados para ganharem a expressão de pilastras e as janelas são recuadas com painéis decorados no espaço entre pisos. As portas passam a ser predominantemente de ferro e vidro ao contrário das anteriores, quase sempre de madeira (Figura 11). A partir de 1935 aparecem na avenida os primeiros edifícios modernistas que usam o betão armado

para construir corpos balanceados (varandas, *bay-windows*) e que conferem às fachadas principais uma aparência volumétrica, mais abstrata, com influência do movimento moderno internacional (Figura 8). Estes exemplares, muito influenciados pela arquitetura de Cassiano Branco, vão ter grande expressão na cidade mas durante um período muito curto pois, a partir de 1938, a imagem modernista, considerada internacional e estrangeirada, começa a ser recusada pelo município, que vai favorecer uma nova linguagem nacionalista estilizada (paradoxalmente também baseada nos exemplos de outros países como Itália ou Espanha). Esta imagem nacionalista, associada a uma arquitetura “de regime” será novamente um momento de ecletismo com diversas referências misturadas para criar uma pretensa expressão “portuguesa” – por exemplo, socos e portais de lioz decorados, guardas de ferro forjado que remetem para o século XVIII e telhados de telha vermelha, expressivos e de forma piramidal (França, 1997; Henriques da Silva, 1985; Fernandes, 1993) (Figura 11).

De uma forma mais ou menos sistemática, a evolução da morfologia, da construção e

da imagem faz-se à medida que se sobe a avenida, ou seja, de forma cronológica desde o início (a sua parte mais baixa) até meados do século (a sua parte mais alta). No entanto, para além da análise dos edifícios, que se pode fazer a partir da consulta dos processos de licenciamento ou da observação do exterior, importa relevar a sua experiência sensível, só possível através de visitas efetuadas ao local. Nestas visitas constatou-se que a diversidade destes prédios de rendimento e dos seus valores culturais são superiores ao que se pode apreender através da simples consulta dos processos ou da observação das fachadas. Não só a espacialidade ou a materialidade, mas também o estado de conservação dos edifícios, apenas são perceptíveis no sítio. A situação dos prédios de rendimento visitados é muito diversa: encontram-se alguns em muito bom estado ou mesmo renovados, enquanto outros estão em ruínas ou com obras de alteração profunda em curso. As visitas permitiram constatar que, apesar da utilização de modelos, a realidade é muito complexa pois os construtores, os utilizadores e os proprietários encarregaram-se de individualizar estes prédios de rendimento. Cada caso é, hoje, um caso.

## CONCLUSÃO

Com a evolução dos edifícios de habitação em Lisboa acontece também a sua progressiva adequação para a obtenção de uma determinada renda financeira. Este fenómeno implicou transformações físicas que permitiram a sua eficaz rentabilização tendo em vista a máxima ocupação dos solos, a atratividade para os utilizadores e, a partir de um certo momento, implicou também a regulação da sua produção e exploração por parte do Estado e do Município. Apesar de relativamente recente na longa história da capital, a Avenida Almirante Reis, os seus planos e os seus prédios de rendimento constituem um bom exemplo desse processo.

Se o arrendamento de habitações é uma prática muito antiga, já a sua sistematização arquitetónica será essencialmente concretizada ao longo do século XVIII e consolidada nos dois séculos seguintes. Esta sistematização consistiu essencialmente no aperfeiçoamento de todo o dispositivo das circulações comuns através das caixas de escadas, na criação de zonas de serviços individualizadas e privadas em cada fogo e, quase sempre, no desenho de pisos tipo. Isto permitiu a criação de frações perfeitamente “isoláveis” dentro de um edifício que é partilhado por diversas famílias. Mas quais as razões que levaram a que, num determinado momento se alterassem as práticas arquitetónicas que tinham sido aplicadas com relativo sucesso ao longo dos séculos?

Na realidade, vários terão sido os motores desta evolução. Por um lado é presumível que, à medida que o arrendamento de habitações é entendido como produto financeiro e os investidores constroem de raiz com esse fim, também resultado de uma crescente pressão imobiliária nos centros urbanos, procurem for-

mas de tornar apelativas as frações que constroem para arrendar garantindo privacidade e individualidade (conceitos que ganham importância com o iluminismo). Mas também é natural que os promotores procurem simplificar a contabilidade relacionada com o produto que oferecem, racionalizando-o e criando limites perfeitamente definidos que tornem possível estabelecer precisamente o que se está a arrendar, ao invés das antigas habitações partilhadas em que o espaço habitacional destinado a cada agregado familiar poderia não estar perfeitamente delimitado.

Este novo tipo arquitetónico terá tanto sucesso que, quando o modelo económico do prédio de rendimento se esgota na segunda metade do século XX, não só muitos dos novos edifícios de apartamentos para venda reproduzem os mesmos modelos morfológicos, como os primeiros, agora em propriedade horizontal, são progressivamente reconvertidos para venda por frações.

Nas últimas décadas do século XX e no princípio do século XXI muitos destes edifícios foram parcial ou totalmente intervencionados para os adaptar às novas exigências do habitar. Na segunda década do século XXI os antigos prédios de rendimento ou as suas frações são um dos principais objetos transacionados e intervencionados na cidade de Lisboa. O conhecimento desses edifícios e a compreensão da diversidade que os caracteriza é essencial para que os diversos participantes nos processos de reabilitação neles possam intervir corretamente. Por isso importa reconhecer que, desde que os prédios de rendimento se tornaram o tipo dominante no tecido da cidade, existem modelos morfológicos, construtivos e de imagem que foram reproduzidos e multiplicados, por vezes de forma quase imediata

(como é o caso dos vários projetos idênticos que foram assinados por técnicos diferentes). Mas também interessa reconhecer que a materialização dos projetos, bem como o tempo entretanto decorrido desde essa fase inicial, se encarregaram de tornar distintos e únicos os exemplares que, à partida, presumivelmente seriam idênticos.

A reabilitação destes prédios de rendimento não pode por isso mesmo ignorar que cada um é diferente dos outros e que, em muitos deles, é possível encontrar valores com significado cultural (que se podem também traduzir em valor financeiro). Assim, interessa que as intervenções sejam apoiadas em métodos e protocolos que respeitem as primeiras definições de reabilitação que implicavam “reabilitar edifícios, particularmente os destinados a habitação, renovando as suas estruturas internas, adaptando-as às necessidades da vida moderna, mas preservando cuidadosamente os seus valores com significado cultural” (Conselho da Europa, 1976).

Esta definição radical, mas que se mantém atual, implica aumentar os níveis de desempenho, respeitar o carácter e reinventar o objeto arquitetónico. Mas não é suficiente cumprir estas três condições. É também necessário restituir a estes antigos prédios de rendimento uma unidade. Não a unidade fácil da exclusão, da limpeza e da uniformização – o “higienismo arquitetónico” que parece ter tomado conta de muitas intervenções em Lisboa –, mas a unidade difícil da inclusão e da integração dos valores identificados. Esse trabalho tem de ser efetuado por equipas multidisciplinares, coordenadas, na fase de projeto e na obra, por arquitetos devidamente qualificados e que possuam a formação transversal necessária para assumir essa tarefa.

## NOTAS

<sup>1</sup> Em 1462, quase quarenta anos antes das disposições manuais, o rei D. Afonso V estabelece que na Rua Nova (Fig. I.2), por ser a mais importante da cidade, as construções “fossem feitas sobre arcos de cantaria com paredes sobre eles de pedra e call até ao telhado sem terem frentes de tauoado como ora tem” (cit. in, Conde, 2011, p. 194).

<sup>2</sup> Escada de tiro é aquela que se desenvolve em continuidade, ao longo do edifício, sem apresentar sobreposição dos lanços e dos patamares.

<sup>3</sup> Embora também se identifiquem plantas com, por exemplo, um compartimento principal na frente e dois no tardo, lado a lado.

<sup>4</sup> Tanto os legisladores do Período Liberal como da Primeira República haviam sido incapazes de produzir legislação eficaz para o controlo das edificações urbanas.

<sup>5</sup> Como então, no RGCUL, era proposto designar o troço da Almirante Reis acima da Praça do Chile.

<sup>6</sup> Caso de Richard Morris Hunt ou Ventura Terra.

<sup>7</sup> Dentro da qual se integra a bolsa formada pela Praça João do Rio, inicialmente designada como Praceta Almirante Reis.

<sup>8</sup> Os edifícios intermédios são aqueles que fazem frente de rua e não são de esquina. Normalmente confinam com outros pelo que têm apenas fachada principal, de tardo e empenas laterais. Em alguns casos podem estar destacados de um ou ambos os lados.

<sup>9</sup> Os compartimentos interiores ligados a outros que possuem janelas, através dos quais obtêm luz e ventilação naturais.



## BIBLIOGRAFIA E FONTES

## Fontes Primárias

- AML, "Obra" nº 17430, Edifício número 2 a 2K, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 9404, Edifício número 10 a 10I, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 5960, Edifício número 40A a 40F, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 18493, Edifício número 63, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 5964, Edifício número 66 a 66C, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 5479, Edifício número 86 a 86H, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 11595, Edifício número 119 a 119E, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 48648, Edifício número 191 a 193, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 51423, Edifício número 219 a 219A, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 6172, Edifício número 227, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 31804, Edifício número 235 a 235C, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 9990, Edifício número 239, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 52501, Edifício número 240 a 240A, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 8840, Edifício número 242 a 242C, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 48601, Edifício número 243 a 243D, Avenida Almirante Reis.
- AML, "Obra" nº 4608, Edifício número 11 a 11B, Praça João do Rio.

## Legislação portuguesa

*Decreto de 31 de dezembro de 1864*, que aprova as "Disposições Relativas às Ruas e Edificações no Interior das Cidades, Villas e Povoações".

*Decreto de 1 de Julho de 1867*, que aprova o "Código Civil".

*Decreto de 14 de Fevereiro de 1903*, que aprova o "Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas" (RSEU).

*Decreto nº 15289 de 30 de Março de 1928*, que "Reorganiza os serviços da contribuição predial rústica e urbana – Permite o aumento das rendas – Cria a caderneta predial e o Fundo nacional de construções e rendas económicas".

*Decreto nº 18738 de 9 de Agosto de 1930*, que "Torna extensiva a isenção de contribuição predial a que se referem os artigos do art. 34º do decreto 15-289 e 24º do decreto nº 16-731".

*Decreto nº 25948 de 16 de Outubro 1935*, que aprova o "Regulamento do Betão Armado" (RBA).

*Postura de 28 de Agosto de 1930*, que aprova o "Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Lisboa" (com revisões posteriores até à publicação do RGEU em 1951) (RGCU).

## Bibliografia

- APPLETON, João Guilherme (2018), *A Avenida Almirante Reis, Uma História Construída do Prédio de Rendimento em Lisboa*, Tese de Doutoramento em Arquitetura (policopiada), Lisboa, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa.
- BENEVOLO, Leonardo (2005), *História da Cidade*, São Paulo, Editora Perspectiva, (1ª ed. 1975).
- CALDAS, João Vieira, PINTO, Maria Rocha, ROSADO, Ana (2014), "O Prédio de Rendimento Joanino", in *Cadernos do Arquivo Municipal*, Série II, Nº 1, pp. 131-156.
- CARITA, Helder (1998), *Lisboa Manuelina e a Formação de Modelos Urbanísticos da Época Moderna*, Dissertação de Mestrado (policopiada), Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da

Universidade Nova de Lisboa, 1998.

CONDE, Sílvio (2010), "A casa", in SOUSA, Bernardo Vasconcelos e (coord.), *História da Vida Privada em Portugal – A Idade Média*, Lisboa, Círculo de Leitores, pp. 54-77.

CONDE, Sílvio (2011), *Construir, Habitar: A Casa Medieval*, Braga, CITCEM.

CONSELHO DA EUROPA (1976), *Resolução (76) 28 - Relativa à Adaptação dos Sistemas Legislativos e Regulamentares Nacionais às Exigências da Conservação Integrada do Património Arquitectónico*, Estrasburgo, Conselho da Europa.

ELEB, Monique; DEBARRE, Anne, (1995), *L'invention de l'habitation moderne – Paris 1880-1914*, Paris, Éditions Hazan et Archives d'Architecture Moderne.

FERNANDES, José Manuel (1993), *Arquitetura Modernista em Portugal*, Lisboa, Gradiva.

FERREIRA da SILVA, Álvaro (1996), "A Construção Residencial em Lisboa: evolução e estrutura empresarial (1860-1930)", in *Análise Social*, Vol. XXXI, nº136-137, pp. 599-699.

FRANÇA, José-Augusto (1997), *Lisboa: Urbanismo e Arquitectura*, Lisboa, Livros Horizonte (1ª ed. ?).

GSCHWEND, Annetarie Jordan; LOWE, Kate (2015), *The Global City: On the Streets of Renaissance Lisbon*, London, Paul Hoberton Publishing.

GONÇALVES, Ana (2011) *Habitação Plurifamiliar 'Não-Pombalina' – Casos de Estudo em Lisboa entre os Séculos XVII e XIX*, Dissertação de Mestrado em Arquitetura (policopiada), Lisboa, Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa.

GONÇALVES, Iria (1996), *Aspectos económico-sociais da Lisboa do século XV estudados a partir da propriedade régia*, Cascais, Patrimonia.

HENRIQUES DA SILVA, Raquel (1985), *As Avenidas Novas de Lisboa, 1900-1930*, Dissertação de Mestrado em História de Arte (policopiada), Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

HENRIQUES DA SILVA, Raquel, (dir.) (1989), *Lisboa de Frederico Ressano Garcia 1874-1909*, Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.

MOLEY, Christian (1999), *Regard sur l'immeuble privé – Architecture d'un habitat (1880-1970)*, Paris, Éditions Le Moniteur.

OLIVEIRA, Carlos, GASPARG, Jorge, CORREIA, Fernando (1985), *Levantamento do Parque Habitacional de Lisboa – Volume I*, Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

PEREIRA COELHO, Sara (2015), *Habitação para as Elites Lisboetas do Estado Novo – Biografia de um Português Suave no Bairro do Areeiro*, Dissertação de Mestrado em Arquitetura (policopiada), Lisboa, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa.

PLUNZ, Richard (1990), *A History of Housing in New York City*, New York, Columbia University Press.

POPULLI, Fíliu (1946), *Os Construtores Civis Tomarense e o Desenvolvimento da Construção Urbana em Lisboa*, Lisboa, Imprensa Portugal-Brasil.

RIBEIRO, Maria de Lurdes (2001), "O Projecto da Avenida dos Anjos – Algumas Considerações Gerais", in *Cadernos do Arquivo Municipal*, Nº 5, pp. 64-107.

STOREY, Glenn R. (2001), "Regionaries-Type Insulae 1: Architectural/ Residential Units at Ostia", in *American Journal of Archaeology* Vol. 105, No. 3, pp. 389-401. Disponível em: [http://www.jstor.org/stable/507362?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](http://www.jstor.org/stable/507362?seq=1#page_scan_tab_contents)

STOREY, Glenn R. (2002), "Regionaries-Type Insulae 2: Architectural/ Residential Units at Rome", in *American Journal of Archaeology* Vol. 106, No. 3, pp. 411-434. Disponível em: <https://www.jstor.org/>

[stable/4126281?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](http://www.jstor.org/stable/4126281?seq=1#page_scan_tab_contents).

TERENO, Paula (2013), *João Guilherme Faria da Costa*, SIPA. Disponível em: [http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/Entity.aspx?id=a34edeeb-1d22-4f8b-ae46-368811ee28df](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/Entity.aspx?id=a34edeeb-1d22-4f8b-ae46-368811ee28df) [consultado em 16/06/2015].

## Periódicos coevos

*Diário de Notícias* (1933), Sexta-feira, 13 de Julho de 1933.

## Índice de Figuras

Figura 1

Ref Ref PT-AMLSB-JBN-005143 - fl 1

Figura 2

GSCHWEND, 2015, p. 23

Figura 3

A: CARITA, 1994, p. 112 e 117

B: RODRIGUES da SILVA, 2000, p. 189

C: MASCARENHAS, 1996, p. 104 e 109

Figura 4

A: BENEVOLO, 2005, p.595

B: PLUNZ, 1990, p. 12

Figura 5

A: João Appleton

B: AML - Ref PT-AMLSB-CMLSB-UROB-PU-09-00968 – fl. 1

C: AML - 6 D/DMPGU – 0029\_M; AML - 6 D/DMPGU – 0064\_M

D: AML - Ref PT-AMLSB-CMLSB-UROB-EV-0930 – fl. 6

Figura 6

A: AML - Obra 5964 - Proc 6531-1\*REP-PG-1905 - Sem Especialidade - fl 3

B: AML - Obra 51423 - Proc 6642-SEC-PG-1937 - fl 11

C: AML - Obra 18493 - Proc 3071-1\*REP-PG-1915 - fl 3

D: AML - Obra 48648 - Proc 2297-DAG-PG-1934 - fl 20

Figura 7

AML - Obra 53136 - Proc 49146-DSC-PG-1940 – fl 18 e Proc

2236-DSC-PG-1941 - fl 23

Figura 8

A: PLUNZ, 1990, p. –

B: PLUNZ, 1990, pag. 86

Figura 9

A: JA e JS; AML - Obra 11594 - Proc 1889-DAG-PG-1909 - fl 2

B: AML - Obra 5960 - Proc 6626-1--REP-PG-1907 - fl 2

C: AML - Obra 52501 - Proc 43236-SEC-PG-1938 - fl 13

D: AML - Obra 48601 - Proc 40564-DSC-PG-1942 - fl 36

Figura 10

A: PEDREIRINHO, 1988, p 67

B: AML - Obra 29847 - Proc 16155-SEC-PET-1929 - fl 10

C: AML - Obra 51231 - Proc 4098-SEC-PG-1937 - fl 17

D: AML - Obra 1831 - Proc 15914-DAG-PG-1948 - fl 161

Figura 11

A: João Appleton

B: João Appleton

# Ci Prémio André Jordan



## Trabalhos Premiados Publicação síntese das teses/artigos originais

<b>Categoria</b>	Teses de Doutoramento / Artigos Científicos
<b>Autor</b>	Sónia Alves
<b>Email</b>	sa823@cam.ac.uk
<b>Título original da tese</b>	Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark
<b>Universidade</b>	Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal; Danish Building Research Institute, Aalborg University, Copenhagen, Denmark
<b>Trabalho publicado em</b>	2017

### Curriculum Académico

Research Fellow, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, Department of Land Economy, University of Cambridge

PhD (Sociology), University Institute of Lisbon (ISCTE)

MPhil (Spatial Planning), Faculty of Engineering, University of Porto

MA (Geography), FLUP, University of Porto

# Polos opostos? Um estudo comparativo das políticas de habitação em Portugal e na Dinamarca<sup>1</sup>

Entre as políticas de habitação e os regimes de propriedade dominantes em diversos países observam-se diferenças notáveis. Até que ponto estas diferenças são ditadas por grandes interesses económicos e explicadas pela ideologia prevalecente no contexto das circunstâncias políticas de cada país? Partindo do princípio que a comparação entre os países do norte e do sul da Europa tem sido vastamente negligenciada pelos estudos comparados de políticas de habitação, ao usar os casos português e dinamarquês, procura-se testar a tipologia de sistemas de arrendamento de Kemeny para explicar a divergência entre estes sistemas de habitação.

*Palavras-chave: ideologias, sistemas de habitação, Portugal, Dinamarca, mercados de arrendamento.*

## INTRODUÇÃO – SOBRE A RELAÇÃO ENTRE IDEOLOGIAS POLÍTICAS E SISTEMAS DE HABITAÇÃO

Se por um lado a habitação é uma componente crítica do bem-estar social e é frequentemente a maior despesa dos agregados familiares (Schwartz 2012), o papel do Estado nos mercados imobiliários varia de forma significativa entre países. Uma variação que é observada não apenas ao nível do peso da habitação no total da despesa pública, mas também na forma ou natureza dessa intervenção (Kemeny 2001).

A posição relativa das despesas do Estado com a habitação quando comparada com outros domínios da política pública (segurança social, saúde e educação), parece explicar-se não apenas pelo facto de a habitação representar um investimento de capital intensivo, mas também por ser um bem transacionável com um grande potencial de gerar ganhos financeiros, o que por sua vez gera uma maior pressão sobre a política governamental neste domínio.

Na investigação comparativa internacional sobre regimes de habitação e de Estado Providência, as ideologias têm sido identificadas como sendo um fator crucial para explicar a

forma como os sistemas nacionais são constituídos, mantidos e alterados ao longo do tempo (Ball et al. 1988). Conforme sublinham Oxley e Haffner (2012): «ao contrário do determinismo estrutural das abordagens de convergência, as chamadas abordagens de divergência partem do princípio que os países podem fazer escolhas dentro do mesmo patamar de desenvolvimento económico» (idem: 203). Por exemplo, os governos podem optar por apoiar um setor de arrendamento sem fins lucrativos que compete diretamente com o setor de arrendamento privado (com fins lucrativos), ou promover um setor de arrendamento social restrito apenas às famílias comprovadamente pobres.

A relação entre a ideologia prevalecente e a natureza da intervenção pública é analisada por Skifter-Andersen (2012) que distingue três tipos de ideologias relativamente ao nível desejável de intervenção estatal na habitação. O primeiro, liberal, vê a habitação como sendo sobretudo um bem de consumo privado, considerando a intervenção pública necessária apenas em situações extremas. O segundo, corporativista, defende a intervenção do estado nos mercados de habitação como forma de auxiliar os grupos que, só por si, são incapazes de assegurar condições de habitação aceitá-

veis, e para apoiar esquemas específicos para grupos particulares de população (e.g. funcionários públicos). O terceiro, sublinha a importância da habitação para o bem-estar das famílias e da sociedade no seu todo, apoiando por isso a intervenção do Estado nos mercados de habitação de uma forma mais abrangente e equitativa, através da promoção de um setor sem fins lucrativos acessível a todos os grupos sociais (Skifter-Andersen, 2012).

Ainda que o acesso à habitação seja considerado um direito fundamental na maior parte dos países, o apoio a um mercado de arrendamento sem fins lucrativos só é promovido em alguns deles. Na maioria dos países, onde a ideologia neoliberal domina, as vantagens do mercado liberalizado e da propriedade privada têm sido enfatizadas em detrimento de formas de provisão alternativas, tais como as de habitação social e sem fins lucrativos (King 2012).

No debate ideológico sobre a habitação, Malpass e Murie (1998) observam grandes diferenças entre a «esquerda» e a «direita». À esquerda, a perspectiva é de que os problemas habitacionais têm origem na incapacidade dos mecanismos de mercado de fornecerem acomodação satisfatória, em quantidade e

QUADRO 1

DADOS GERAIS SOBRE O CONTEXTO SOCIOECONÓMICO E HABITACIONAL

	Km <sup>2</sup>	Pop. (*1,000) (2009)	Pop/km <sup>2</sup> (2009)	PIB per capita		Nº. Total de Fogos (10 <sup>^3</sup> ) <sup>a</sup> (2012) <sup>b</sup> (2011)		Fogos por 1000 habitantes <sup>a</sup> (2009) <sup>b</sup> (2011)
				(1995)	(2009)	Total	Ocupados	
Dinamarca	43 094	5,511	127.9	20,600	40,500	2,745 <sup>a</sup>	2,583	500
Portugal	91 916	10,627	115.6	8,700	15,400	5,880 <sup>b</sup>	3,991	557

FONTE DOL E HAFNER (2010), PITTINI E LAINO (2011), STATISTICS DENMARK (2013)

qualidade suficientes. À direita, a perspetiva é de que a intervenção do Estado está na origem dos problemas de habitação e não na sua solução (Malpass e Murie 1998).

No debate sobre os regimes de estado providência, a ideologia tem sido usada para explicar as semelhanças e as diferenças entre países, por exemplo o nível de cobertura e generosidade dos sistemas de proteção social. Também tem sido reconhecido que os países que aderem a um mesmo regime de estado providência podem desenvolver sistemas de habitação diferentes. Um exemplo significativo são os cinco países nórdicos que apesar de aderirem ao 'ideal tipo' social-democrata, caracterizado por um elevado nível de desmercantilização<sup>2</sup> e por generosos benefícios sociais (Alves 2015), desenvolveram, ainda assim, diferentes mercados de arrendamento do ponto de vista institucional e dos regimes de propriedade (para mais detalhes, ver Kemeny 2006, Lujanen 2004; Bengtsson e Ruonavaara 2011).

No debate sobre os temas da convergência versus divergência, ou da permanência versus mudança, dentro de um país ou dentro de um grupo de países e ao longo do tempo, tem-se sublinhado que o parque habitacional (que é construído ao longo de décadas, por vezes de séculos) é uma «herança histórica poderosa com a qual todos os governos têm de lidar quando decidem as políticas de habitação» (Bengtsson e Ruonavaara 2010, 193). A teoria da 'dependência de trajetória' (path dependence) tem sido usada para explicar o impacto de decisões tomadas no passado (em termos de arranjos políticos ou institucionais) nas trajetórias presentes e futuras desses sistemas, notando que são de difícil reversão (Malpass 2011).

**TEORIAS DE KEMENY SOBRE OS MERCADOS DE ARRENDAMENTO**

*«O interesse de Kemeny sobre os regimes de propriedade surgiu em 1972 quando ele, um inglês, chegou à Suécia. Ficou surpreendido ao notar que tão poucos suecos pareciam estar interessados em comprar casa, vendo no arrendamento uma boa opção a longo prazo» (Elsinga e Hoekstra 2005, 405).*

Tentando superar as limitações das abordagens empíricas que tendem meramente a justapor as particularidades de cada país e das abordagens de convergência que tendem a relegar as diferenças entre os países para o estatuto de «variações» ou «exceções» (Kemeny e Lowe 1998, 162), Kemeny desenvolveu uma teoria que procura explicar as trajetórias de divergência entre os sistemas de arrendamento de diferentes países<sup>3</sup>.

Kemeny, que considera a tipologia dos regimes de estado providência de Esping-Andersen (1990) uma âncora teórica útil para explicar a natureza desigual da proteção social entre países, alega que as ideologias se baseiam e derivam de alianças de poder entre interesses económicos e sociais (Kemeny 2001, 59). Por exemplo, no caso dos países nórdicos que aderem ao regime social-democrata, que os movimentos das classes trabalhadoras e de alianças interclasses isolaram as forças conservadoras, promovendo elevados níveis de desmercantilização dos direitos sociais, isto é, elevados níveis de proteção nos casos dos riscos de desemprego, doença, invalidez, etc. (Kemeny 2001).

Kemeny alega ainda que a privatização do consumo imobiliário através da expansão da ocupação pelo proprietário, pode atuar como uma

força poderosa para aumentar a privatização noutras esferas da vida social (Kemeny 2006).

Ao distinguir entre ideologias de «privativismo» e de «coletivismo», Kemeny distingue duas filosofias opostas entre si que estão na base da estruturação dos sistemas de arrendamento integrado versus dualista.

*«Numa das filosofias, o Governo ou as autoridades locais encarregam-se de providenciar diretamente habitação social para as famílias mais necessitadas [...]. Na outra filosofia, o Estado pode ser ou não um dos maiores operadores, mas, se o for, o acesso a esse tipo de habitação – frequentemente com base não lucrativa – não está limitado aos agregados com necessidades sociais. O mercado de arrendamento sem fins lucrativos é, de resto, encorajado a competir diretamente com o mercado de arrendamento privado» (Kemeny 2001, 66).*

Enquanto no sistema de arrendamento «integrado» os mercados sem fins lucrativos e com fins lucrativos são incorporados num único mercado de arrendamento; no sistema «dualista» estes mercados encontram-se completamente separados.

Kemeny descreve o sistema de arrendamento integrado como um «modelo de mercado social», no qual: «o Estado incentiva o setor de arrendamento sem fins lucrativos a competir com o sector de arrendamento com fins lucrativos de forma a manter as rendas baixas e a fornecer habitação de boa qualidade e com segurança de contrato para os inquilinos» (Kemeny 2006, 2). O modelo foi inspirado nos ordo-liberals alemães (ver Kemeny 2006: 4) e desenvolvido na Suécia, Holanda, Alemanha, Suíça e Áustria (Kemeny 1995). Kemeny (1995) descreve o modelo como «uma

terceira via entre os extremos do capitalismo (liberalismo) e do comunismo», uma via que «não é nem subserviente ao mercado, nem o tenta determinar e dominar», mas tenta encontrar um terceiro rumo - «uma intervenção por ajuste» (idem: 16).

Apesar da teoria de Kemeny se focar nos mercados de arrendamento, ele alega que a forma como estes estão organizados (em termos dos níveis das rendas, qualidade das casas, etc.) afeta também o desenvolvimento do sector de habitação própria. Kemeny prevê, por isso, que em países onde o sector não lucrativo está limitado a famílias de baixo rendimento (nos sistemas de arrendamento dualistas), a maioria dos agregados familiares terão de escolher entre rendas elevadas sem proteção, ou comprar casa própria (Kemeny 1995).

## OBJETIVO E HIPÓTESES

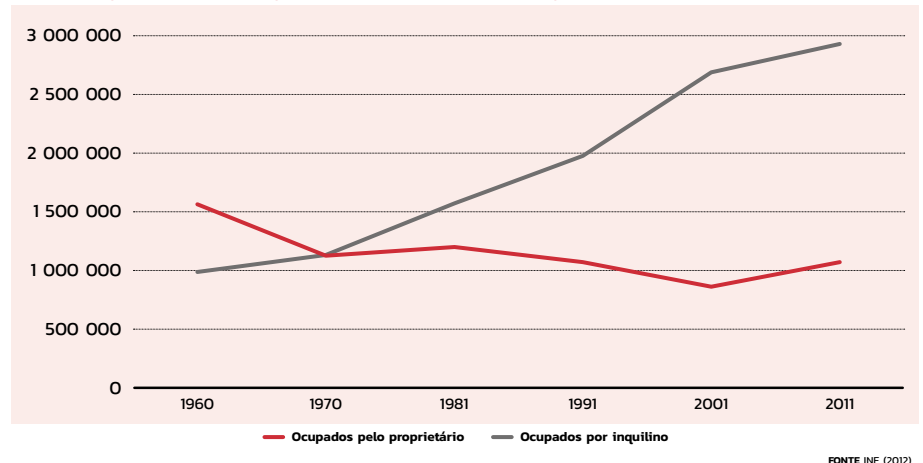
O objetivo deste estudo é testar a tipologia dos sistemas de arrendamento de Kemeny (1995, 2006) numa comparação que foca dois países que pertencem a regimes de estado providência diferentes - Portugal e Dinamarca. Como princípios orientadores, foram formuladas as seguintes três hipóteses de investigação:

1. No contexto de circunstâncias políticas e socioeconómicas mais abrangentes, a ideologia desempenha um papel crucial para explicar as diferenças entre as estratégias de habitação e os respetivos resultados em termos de habitação nos dois países.

2. O caso dinamarquês é um exemplo de um sistema de arrendamento integrado no qual os mercados com e sem fins lucrativos estão mais ou menos equilibrados em termos de dimensão, níveis das rendas, qualidade das casas e composição social dos ocupantes (inquilinos).

3. O caso português é um exemplo de um sistema de arrendamento dualista no qual a casa própria é a forma dominante de propriedade, o sector de arrendamento é de menor dimensão e os mercados de arrendamento privado e social estão totalmente separados. O sector da habitação social é residual e está reservado a famílias de baixo rendimento, o sector de arrendamento

**FIGURA 1**  
DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR REGIME DE OCUPAÇÃO: PORTUGAL DE 1960 A 2011



FONTE INE (2012)

**TABELA 2 – ESTRUTURA DOS MERCADOS HABITACIONAIS (PERCENTAGEM DO TOTAL DO PARQUE HABITACIONAL)**

	Ano	Ocupação Própria	Arrendamento Privado	Arrendamento Setor social ou não-lucrativo	Outros (p.e. cooperativas)	Total
Dinamarca	2008	53	19	21	7	100
Portugal	2011	73	20	3	4	100

FONTE SKIFTER-ANDERSEN (2014, 103); INE (2012)

privado é composto por dois sub-sectores em termos da duração média dos contratos, valores das rendas e condições das casas.

## INTRODUÇÃO AOS MERCADOS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL E NA DINAMARCA

Enquanto o aumento substancial de casas próprias está por norma ligado a períodos de prosperidade económica, a percentagem da ocupação por proprietários não reflete a prosperidade relativa de cada país (Kemeny 2006, 1), como é ilustrado pelos casos de Portugal e da Dinamarca. A Dinamarca tem cerca de metade da área e da população residente em Portugal, mas os seus níveis de Produto Interno Bruto são mais do que o dobro dos registados em Portugal (Quadro 1). No entanto, a percentagem de casas ocupadas em regime de propriedade é substancialmente menor. Na Dinamarca, em 2013, apenas 58% do total da população vivia em casa própria (Skifter-Andersen (2014, 103), uma proporção que se tem mantido estável desde 1981 (Statistics Denmark 2013). Em Portugal a percentagem de casas ocupadas em regime de

propriedade aumentou substancialmente ao longo das últimas décadas, equivalendo, em 2011, a 73% do total da população (INE, 2012).

A Figura 1 representa um sistema de arrendamento dualista (ver também a Tabela 2). A Figura 2 representa um modelo integrado no caso da Dinamarca no qual os mercados de arrendamento e de casa própria têm uma expressão equivalente.

Enquanto o processo de industrialização e urbanização na Dinamarca começou no início do século XIX e o processo de expansão do parque habitacional ocorreu de 1919 a 1970 (Figura 3), em 1971 Portugal ainda tinha um dos níveis mais baixos de urbanização da Europa Ocidental (apenas 27% do total da população portuguesa vivia em áreas urbanas) e 44% do total da população ativa ainda trabalhava no sector primário (Alves 2015).

O processo de urbanização que se desenvolveu a partir dos anos 70, com a criação de novos empregos nas cidades, levou ao desenvolvimento do sector de construção civil que se

acelerou após a entrada de Portugal na União Europeia em 1986. A análise do parque habitacional português por data de construção mostra que cerca de 18% do total dos edifícios foi construído após 1960 e 30% durante o período compreendido entre 1990 e 2011 (Figura 3).

### AS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL E NA DINAMARCA

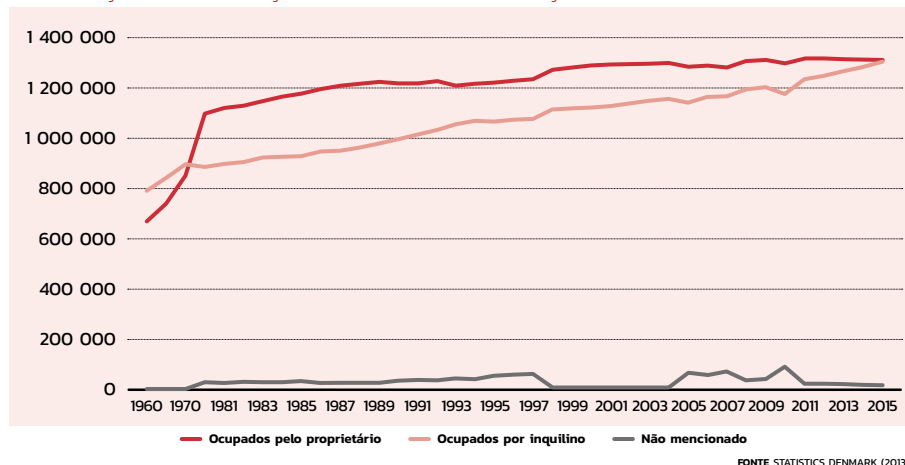
As políticas de habitação são definidas por Skifter-Andersen (2012) como: «iniciativas públicas que afetam a provisão, preço e qualidade das habitações, a par com a forma como são distribuídas pelos agregados familiares» (idem: 104). Elsinga e Hoekstra (2005) observam que a política de habitação influencia tanto o desenvolvimento como a atratividade dos diferentes setores de habitação (Elsinga e Hoekstra, 2005).

A Figura 4 mostra a análise comparada das despesas do estado com proteção social entre 2007 e 2014 em Portugal e na Dinamarca. Os resultados mostram que em 2014 as despesas governamentais<sup>4</sup> tanto na Dinamarca como em Portugal constituíram mais de metade do PIB, respetivamente 56% e 52% do Produto Interno Bruto. Valores que representam, no entanto, realidades muito distintas devido à massa populacional portuguesa e valor total do PIB nos dois países.

Já os níveis de despesa com a habitação têm sido bastante diferentes em Portugal e na Dinamarca tanto em termos absolutos, como relativos. Enquanto na Dinamarca a intervenção na habitação representa uma fatia importante da despesa do governo, em Portugal este é um pilar muito débil do Estado Social (Figura 5). Em 2010, 2% da despesa do Governo dinamarquês foi destinado à habitação, enquanto em Portugal esta componente representou apenas 0,47%. Em termos absolutos, estes gastos representaram no caso da Dinamarca 13 mil milhões de Coroas Dinamarquesas (1,7 mil milhões de euros) e em Portugal 174 milhões de euros (em 2014).

As estatísticas mostram ainda uma tendência de aumento das despesas do governo dinamarquês em habitação entre 1996 e 2010 (Figura 6), enquanto em Portugal, após um

**FIGURA 2**  
DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR REGIME DE OCUPAÇÃO: DINAMARCA DE 1960 A 2011



**FIGURA 3**  
DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA DAS HABITAÇÕES EM PORTUGAL E NA DINAMARCA



aumento gradual até 2002, os níveis de despesa caíram para metade dos valores registados em 1990.

### O SECTOR DE ARRENDAMENTO SEM FINS LUCRATIVOS NA DINAMARCA E O SECTOR DA HABITAÇÃO SOCIAL EM PORTUGAL

A proporção de habitação social e/ou de habitação sem fins lucrativos no sector de arrendamento é uma forma de medir o nível de desmercantilização da habitação num país

(Harloe 1995). Em Portugal, em 2011 existiam cerca de 120 mil fogos de habitação social, representando 3,3% do parque habitacional de habitação permanente. Na Dinamarca a proporção do sector de habitação sem fins lucrativos é seis vezes superior, equivalendo a 21% do total do parque de habitação de uso permanente.

A lógica e as formas de organização do sector de arrendamento sem fins lucrativos são consideravelmente diferentes em Portugal e



na Dinamarca. Em Portugal existe um sector de arrendamento social, geralmente de propriedade dos municípios ou das empresas municipais e do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), organismo governamental responsável por apoiar e implementar a política do governo no domínio da habitação que em 2007 possuía 12,5 mil fogos (IHRU, 2015).

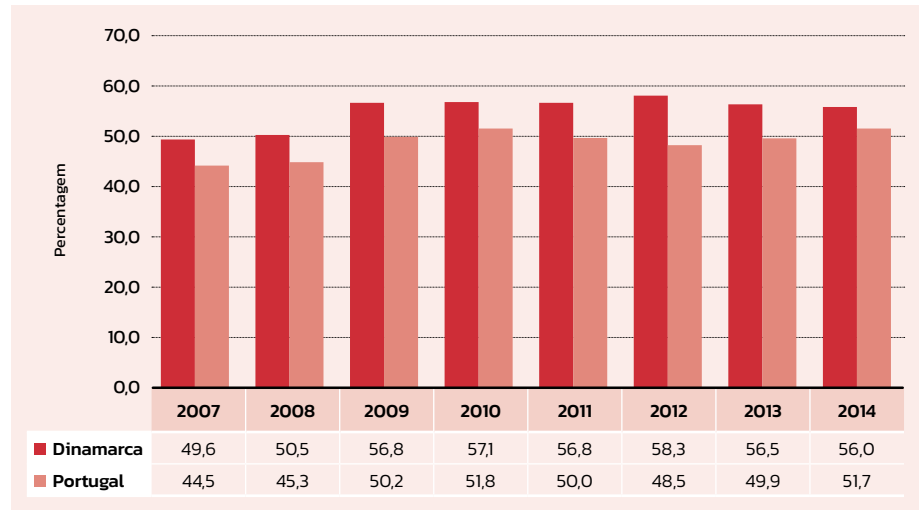
Em Portugal o sector da habitação social é tão reduzido (3% em 2011) que uma percentagem considerável das famílias com menores recursos não consegue ter acesso a uma habitação social, tendo de ocupar as partes menos desejáveis dos mercados de arrendamento privado e de habitação própria. A este propósito é importante notar que em 2014 cerca de 28% do total da população portuguesa tinha um rendimento líquido abaixo do limiar de pobreza, enquanto na Dinamarca esta proporção era significativamente menor, equivalente a 17,8% do total.

Apesar dos dados estatísticos disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE 2012), baseados em informações recolhidas pelos municípios, revelarem um balanço geral positivo entre as receitas e as despesas associadas à habitação social, sabe-se que estes dados não incluem os custos com a construção, gestão ou renovação habitacional. A renda média mensal de uma casa social em Portugal era de 60 euros em 2012 (INE 2013). No caso dos contratos com o IHRU (enquanto senhorio), a média mensal era ainda mais reduzida, equivalente a 30 euros mensais, mas com variações regionais significativas<sup>5</sup>.

### O SECTOR DA HABITAÇÃO SOCIAL EM PORTUGAL

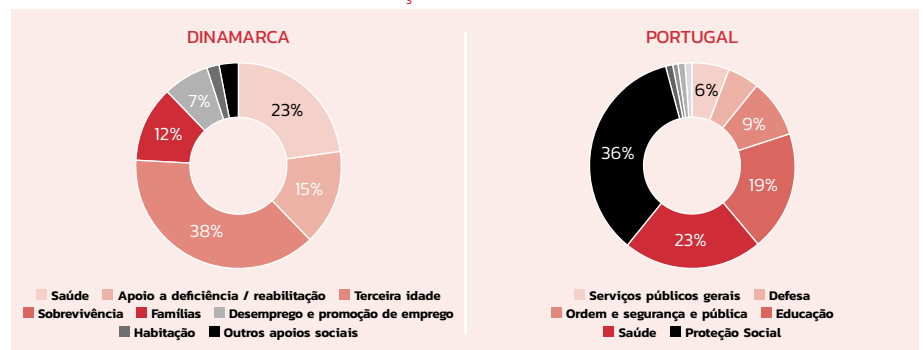
Em relação aos objetivos, beneficiários e modelos de produção de habitação social, podem identificar-se quatro períodos na história recente portuguesa: o do «Estado Novo» (1933–74); o da «Revolução do 25 de Abril» (1974); o do Programa Especial de Realojamento (1993), e o da transferência e alienação de património imobiliário residencial do Estado (para os inquilinos e os municípios). As principais características e constrangi-

**FIGURA 4 – DESPESA GOVERNAMENTAL GERAL TOTAL EM TERMOS DE PORCENTAGEM DO PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) 2007-2014**



FONTE EUROSTAT (2015)

**FIGURA 5 TOTAL DA DESPESA SOCIAL NA HABITAÇÃO EM PORTUGAL E NA DINAMARCA 2012**



FONTE STATISTICS DENMARK (2013); INE (2012)

mentos socioeconómicos de cada um destes períodos são seguidamente analisados de uma forma resumida.

### ESTADO NOVO (1933–74)

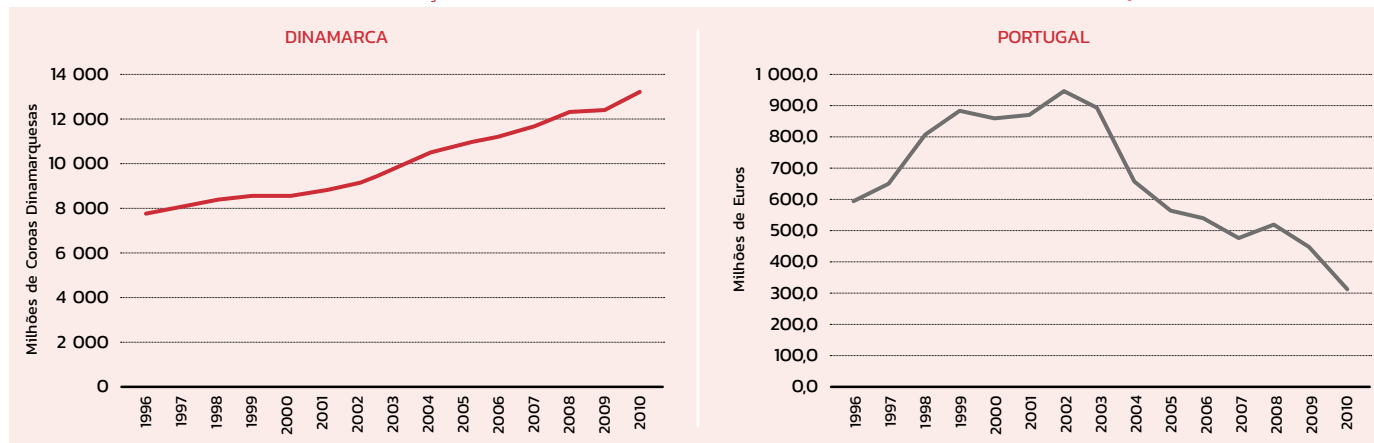
A ditadura corporativista que governou Portugal de 1933 a 1974 proclamou a casa própria como a forma perfeita para atingir a estabilidade social, e a família como a instituição principal responsável pela sua provisão. Além de implementar o congelamento das rendas e uma residual provisão de habitação pública, o regime promoveu a estratificação da produção de habitação por classes sociais, o que contribuiu para reforçar a preservação socioeconómica das hierarquias e desigualdades pré-existentes. O Programa de Casas Económicas (1935 a 1965) promoveu a construção

de moradias independentes e com jardim, a ceder aos respetivos ocupantes no regime de propriedade resolúvel, isto é, as casas eram pagas através de rendas mensais por um período de 25 anos, altura em que passavam a ser propriedade da família. Em termos de resultados, o programa construiu um número bastante insuficiente de casas, face às enormes carências habitacionais existentes e apenas acessível às famílias com melhores condições salariais e económicas. Por conseguinte, os apoios do regime, ao nível da concessão de terrenos infraestruturados, de subsídios à construção, de isenções tributárias, beneficiaram sobretudo uma classe detentora de capital apoiante do regime (tais como funcionários públicos empregados na Câmara, Governo Civil e outros serviços do estado, tais como tribunais, escolas).



FIGURA 6

DESPESA TOTAL DO GOVERNO EM HABITAÇÃO EM PORTUGAL (EM EUROS) E NA DINAMARCA (COROAS DINAMARQUEAS) 1996-2010



FONTE: STATISTICS DENMARK (2013); INE (2012)

Entre 1959 e 1969, o Programa de Renda Económica promoveu a construção de habitações de renda limitada (perfil de rendas que variava entre os 200 e os 1.500 escudos, distribuídas por quatro categorias de renda) com o objetivo de regularizar a expansão urbana e dar resposta a uma população de menores rendimentos. Em troca de rendas módicas, o Governo concedeu aos construtores facilidades excecionais, tais como a cedência de terrenos municipais a preços acessíveis ou a isenção de contribuição predial pelo período de doze anos. Um aspeto interessante associado à execução do programa foi que as novas unidades de expansão urbana, procuraram misturar diferentes categorias de renda, favorecendo a construção de uma cidade não segregada, com mistura de famílias com diferentes níveis de rendimento. Contudo a habitação construída no âmbito deste programa foi sempre insuficiente face à procura, o que levou as famílias a procurar alternativas habitacionais nos mercados informais de habitação. A construção ilegal expandiu-se para os subúrbios e no interior dos quarteirões dos centros de cidade aumentou a sobrelotação das casas. Em 1966 estimava-se que houvesse uma carência habitação de 500 mil casas. Em 1969, para dinamizar o setor de habitação social foi criado o Fundo de Fomento de Habitação cujo modelo de promoção, baseado na produção de grandes bairros de habitação, com características monofuncionais e muitas vezes em áreas de fraca provisão de serviços públicos (de transportes, educação, saúde,

de, etc.) criou várias externalidades negativas, sociais e territoriais.

#### A «REVOLUÇÃO DE 25 DE ABRIL» (1974)

A «Revolução dos Cravos», a 25 de Abril de 1974, foi acompanhada por movimentos sociais pelo direito à saúde, à educação e à habitação, numa altura em que uma grande proporção de habitação de uso permanente não possuía água corrente (47%), banho ou chuveiro (32%), saneamento (58%) e esgotos (60%). Os movimentos de êxodo rural para as grandes cidades e os de retorno de centenas de milhares de refugiados que fugiam das lutas pela independência das antigas colónias portuguesas (Moçambique, Angola e Guiné Bissau) aumentaram dramaticamente os problemas habitacionais, sobretudo nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto onde passou a ser particularmente visível a proliferação de bairros de barracas. Imediatamente a seguir à revolução (em agosto de 1974), o Fundo de Fomento da Habitação, reconhece as dificuldades de lançar programas convencionais de construção a curto prazo, criando um corpo técnico local, designado por Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL) que visa apoiar as iniciativas da população mal alojada que pretendem colaborar na transformação dos seus bairros (em colaboração com as brigadas técnicas locais que eram compostas por arquitetos, assistentes sociais, ativistas, etc.). O movimento de associativismo criado neste período irá mais tarde apoiar o movimento das cooperativas habitacionais que

no caso de Portugal (ao contrário dos países nórdicos) irá optar quase na exclusividade por um regime de propriedade individual e não coletiva dos fogos o que significou que após o pagamento integral dos fogos os cooperantes podiam aliená-los sem limites de valor no mercado livre de habitação. Nos anos 1980, num contexto de uma fraca regulação dos usos do solo, prosseguiu, em muitas cidades, a proliferação da construção de habitação clandestina, promovida por um mercado de loteamento e de construção informal, à margem das regras do planeamento urbano. Um inquérito sobre habitação conduzido em Lisboa em 1993, identificou 833 bairros de lata onde viviam 27.850 famílias, um total de 92.450 residentes (Hansen e Silva 2000, 74).

#### O PROGRAMA ESPECIAL DE REALOJAMENTO (1993).

Em 1993 foi lançado o Programa Especial de Realojamento (PER), que visava a erradicação de barracas e que viria a ser implementado durante as décadas seguintes nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto. Entre 1995 e 2002, o programa PER permitiu a construção de cerca de 50mil unidades de habitação social. Os bairros, frequentemente de grande dimensão, foram construídos em áreas suburbanas ou periféricas, quase sempre sub-infraestruturadas, onde se promovia a concentração espacial de famílias com elevados riscos de pobreza e de exclusão social. Para mais detalhes sobre este programa veja-se Allegra et al (2017).

## TRANSFERÊNCIA E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO RESIDENCIAL DO ESTADO

Entre 1980 e 2007, o IHRU reduziu o seu património imobiliário residencial de 39.197 para 12.549 unidades transferindo-as para os municípios (42%) e, através da venda, para os inquilinos (26%). A estratégia de alienação do património foi também seguida pelos municípios. Tanto por municípios de ‘esquerda’ como de ‘direita’ e aparentemente com o mesmo objetivo de redução da dívida pública e de angariação de receitas para a reabilitação de imóveis. Durante este período, a proporção das vendas variou entre os municípios. No caso de Lisboa, 25% do total das habitações foi transferido para inquilinos (representando 7.666 unidades). No total, a propriedade residencial dos municípios foi reduzida de 30.934 unidades em 2011 para 23.268 em 2015.

## O SECTOR DE ARRENDAMENTO SEM FINS LUCRATIVOS NA DINAMARCA

Na Dinamarca, não existe propriamente um setor de arrendamento social, mas antes um setor de arrendamento sem fins lucrativos, que é operado por associações de natureza privada, mas sem fins lucrativos. Estas associações produzem habitações a preços de custo que são acessíveis a toda a população, sem restrições por limites de rendimento. A atribuição das casas é feita normalmente com base no tempo nas listas de espera (Jensen 1997).

O setor de arrendamento sem fins lucrativos surgiu na Dinamarca após a Segunda Guerra Mundial, inicialmente associado a organizações sindicais, empregadores e sociedades filantrópicas. Surgiu num contexto de «crise generalizada» (Doling 2012, 600) em que a habitação passou a ser considerada um pilar fundamental da construção do Estado Social (Harloe 1995, Kristensen 2007; Sørvall 2009). No que respeita à construção o setor de arrendamento sem fins lucrativos é financiado por empréstimos bonificados pelo Estado (que cobrem 88% dos custos de construção incluindo o terreno e incluem isenções fiscais), pelas autoridades locais (14% do total) e pelos depósitos dos inquilinos (2% do total). Anualmente, o Governo estabelece um limite máximo para os custos de cons-

trução da habitação sem fins lucrativos, que é maior no caso de Copenhaga. Uma decisão importante na política habitacional dinamarquesa foi a criação, em 1966, do Landsbyggefonden (Fundo Nacional para Associações de Habitação sem fins lucrativos), que recebe os pagamentos das rendas depois dos empréstimos que financiaram a construção da habitação serem pagos. Este fundo permite atualmente ao Governo dinamarquês dispor de financiamento para cofinanciar novas construções, bem como a renovação do parque habitacional existente (para mais detalhes, ver Alves e Andersen 2015).

As rendas da habitação são calculadas a partir do custo de construção e manutenção da habitação. Nos casos em que as rendas são consideradas demasiado elevadas (o que é avaliado pelas autarquias com base nos rendimentos/ dimensão do agregado familiar, dimensão da unidade habitacional e valor da renda<sup>6</sup>), os inquilinos são elegíveis a subsídios de habitação que são suportados pelas autoridades locais, com vista a reduzir as despesas das famílias com o pagamento da renda. Como compensação pelo apoio a esta habitação sem fins lucrativos, as autoridades locais têm o direito de atribuir 25% das casas desocupadas às famílias com necessidades urgentes de habitação (33% no caso de Copenhaga). No entanto, como referido anteriormente, a regra geral de alocação no caso da habitação sem fins lucrativos é, por norma, o tempo de espera nas listas destas associações.

## O SECTOR DE ARRENDAMENTO PRIVADO

«Apesar do setor privado ser muitas vezes encarado como um setor dominado pelas forças de mercado, a intervenção do Estado está longe de se encontrar ausente» (Haffner et al., 2012), envolvendo, por exemplo, o controlo do aumento das rendas e a proteção dos inquilinos. Embora o setor de arrendamento privado tenha diminuído igualmente dos 40% para os 20% do total do stock habitacional, a redução foi, no entanto, diferente nos dois países. No caso da Dinamarca foi mais gradual, tendo ocorrido entre 1950 e 2008 como resultado da conversão de habitação de arrendamento privado degradada em habitação renovada gerida por cooperativas de habitação ou por ocupação pelos proprietários

(Andersen e Pløger 2007; Kristensen 2007, Dol e Haffner 2010). No caso de Portugal a redução do setor de arrendamento privado foi mais abrupta e concentrada no tempo, diminuindo entre 1981 e 2011, de 1.074.590 para 545.710 fogos em apenas 30 anos (INE 2012).

Em Portugal a manutenção da chamada primeira geração de controlos de renda (Haffner et al. 2012) repercutiu-se negativamente na qualidade e quantidade da habitação deste setor (Branco e Alves 2018). A este propósito, é importante notar que apesar das rendas controladas terem sido introduzidas pela primeira vez em Portugal em 1910, o congelamento de todas as rendas do setor privado foi implementado em Lisboa e no Porto só em 1948. Com a revolução de 1974, no contexto da recessão económica e da escassez de casas, o congelamento das rendas foi alargado ao resto do país. Uma regulação que permitiu aos inquilinos permanecerem nas suas casas sem incorrerem em custos acrescidos retirando o interesse de manutenção dos imóveis por parte dos proprietários.

Num contexto em que o valor das rendas se tornou praticamente simbólico, a deterioração física deste stock de habitação avançou rapidamente nos centros das cidades históricas. Apesar de nos anos 80 e 90 várias iniciativas governamentais terem procurado estimular a requalificação do setor, oferecendo subsídios e concessões fiscais aos senhorios para renovarem os edifícios ocupados, um financiamento limitado e uma burocracia complexa limitaram o sucesso destes programas (ver Branco e Alves 2018). A Figura 7 representa a distribuição dos níveis mensais das rendas em Portugal em 2011 (INE, 2012).

Os dados estatísticos mostram que o setor privado de arrendamento em Portugal é composto por dois subsectores diferentes. Por um lado, há um subsector de rendas reduzidas, caracterizado por contratos anteriores a 1990 no qual os mecanismos do mercado têm estado praticamente ausentes. Em 2011 este subsector representava cerca de 35% de todos os contratos privados de arrendamento. A este propósito é relevante notar que, em 2011, cerca de 25% do total do alojamento privado arrendado em Portugal tinha ainda rendas iguais

ou inferiores a 35 euros por mês. Por outro lado, há um subsector de contratos assinados após 1990 que é dominado por rendas mais elevadas. Em 2011 as rendas médias no sector privado de arrendamento eram de 235 euros.

### O SECTOR DE HABITAÇÃO PRÓPRIA

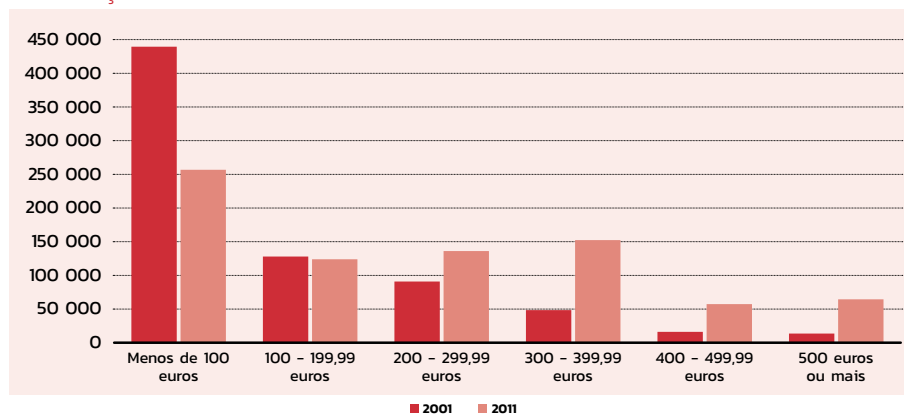
Após a entrada na União Europeia em 1986, num contexto de crescimento económico associado à liberalização do sector financeiro e dos fluxos de capital e à transferência dos Fundos Estruturais Europeus que permitiram numerosos investimentos em infraestruturas diversas (equipamentos de saúde, educação, cultura, autoestradas, pontes, etc.), o Governo Português lançou um conjunto de políticas fiscais, económicas e financeiras para apoiar os portugueses na compra da casa através de empréstimos apoiados pelo Estado.

A análise da despesa de Portugal no domínio da habitação por item de despesa (bonificações de juros, reabilitação, apoios à construção etc.), revela que, entre 1987 e 2011, cerca de 73% do total da despesa em habitação foi usada para apoiar a aquisição de casa através de crédito subsidiado (IHRU 2015). Cerca de três quartos dos recursos públicos foram gastos em subsidiar empréstimos bancários para construção e compra de casas.

Num contexto de baixas taxas de juro, estes incentivos governamentais alimentaram os preços das casas e a expansão da habitação própria em Portugal. Entre 1981 e 2001, a percentagem de casas próprias em Portugal aumentou de 57% para 76% de todo o parque habitacional, ou seja, de 1,6 milhões para 2,7 milhões de casas próprias.

Estudos de Norris e Winston (2012) mostram que entre 1990 e 2004, num contexto de baixas taxas de juro e de incentivos governamentais, a expansão da aquisição de casa própria observado ocorreu na maioria dos países da Europa Ocidental, sendo a Dinamarca uma das poucas exceções (Norris e Winston 2012), com as políticas dinamarquesas a procurarem promover o arrendamento em condições benéficas para as famílias (para mais detalhes, ver Skifter-Andersen 2011).

FIGURA 7  
DISTRIBUIÇÃO DOS NÍVEIS MENSAIS DAS RENDAS EM PORTUGAL ENTRE 2001 E 2011



FONTE INE (2011)

### CONCLUSÃO

O objetivo deste estudo foi testar a tipologia dos sistemas de arrendamento de Kemeny (1995, 2006) numa comparação entre os sistemas de habitação de dois países que pertençam a regimes de Estado providência diferentes - Portugal e Dinamarca.

Do ponto de vista metodológico, para explicar a trajetória de divergência na estruturação de longo prazo destes sistemas utilizou-se uma combinação de metodologias de análise quantitativa (dados estatísticos relativos à população e à habitação) e de análise qualitativa (recolhidos através de análise de informação documental, e da realização de entrevistas).

Os resultados da investigação empírica confirmaram as três hipóteses inicialmente formuladas para este estudo, sendo relevante, nesta seção final, sublinhar os seguintes aspetos conclusivos:

- A afirmação de Kemeny de que as ideologias se traduzem em políticas de habitação e em formas dominantes de habitação é verdadeira. A elevada proporção de compra de habitação em Portugal foi, em grande medida, o resultado de políticas governamentais que subsidiaram o sector, em detrimento do mercado de arrendamento. A força motriz por trás do crescimento da proporção de habitação própria foi tanto o apoio ativo deste tipo de habitação, como a falta de apoio go-

vernamental para o arrendamento. Isto é o oposto do caso dinamarquês;

- O sistema de habitação dinamarquês é a ilustração perfeita de um sistema de arrendamento integrado, mostrando um notável equilíbrio entre os mercados de arrendamento e de compra de casa própria. No caso do setor de arrendamento são limitadas as diferenças entre a qualidade e o valor das rendas do setor de arrendamento com e sem fins lucrativos; e
- O sistema de habitação português, caracterizado pelo predomínio de casas próprias (ocupação pelo proprietário), evidencia nuances face à caracterização feita por Kemeny do sistema de arrendamento dualista. No caso português verificam-se diferenças substanciais não apenas entre os sectores (casa própria e arrendamento) mas também nos dois subsectores de arrendamento, social e privado.

As divergências entre estas duas tipologias de habitação explicam-se pela prevalência da ideologia social-democrata escandinava no caso da Dinamarca, que apoia a redistribuição socioeconómica e o investimento no mercado de arrendamento sem fins lucrativos com vista à redução de desigualdades sociais e espaciais. No caso de Portugal, o predomínio de ideologias corporativistas, primeiro durante o regime de Salazar [1933-74] e depois durante o período dos governos socialistas e social-democratas, significaram o subsídio à compra da casa em detrimento da dinamização do arrendamento sem fins lucrativos.

## NOTAS

- <sup>1</sup> O presente artigo é um excerto e adaptação da publicação original: Sónia Alves (2017) - *Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark*, *Housing, Theory and Society*, 34:2, 221-248, DOI: 10.1080/14036096.2016.1236036. Por restrições de espaço, não foi incluída a secção final do documento original que compara a qualidade da habitação em Portugal e na Dinamarca, com base em informação estatística recolhida do Eurostat (Statistics on Income and Living Conditions) e dos Institutos de Estatística dos dois países (INE e Statistics Denmark).
- <sup>2</sup> «Desmercantilização» refere-se ao alcance das intervenções de um regime para promover um nível de vida aceitável independentemente da participação do mercado, sem depender por isso dos rendimentos colhidos na esfera do mercado (Alves 2015).
- <sup>3</sup> Cf. «por que razão a casa própria é vista como a norma pela classe média britânica, enquanto que as formas de alojamento alugado são vistas como alternativas perfeitamente aceitáveis pela maioria dos suecos» (Elsinga e Hoekstra 2005, 405).
- <sup>4</sup> A Classificação das Funções do Governo são geralmente classificadas em 10 categorias principais (serviços públicos gerais; defesa; ordem pública e segurança; economia; protecção do ambiente; saúde; lazer; cultura e religião; educação; segurança social e habitação).
- <sup>5</sup> Em Lisboa, onde o IHRU possui 2,600 casas, o valor médio é de 76 euros por mês, enquanto que no Porto onde o IHRU possui cerca de 2,025 casas, é de 61 euros por mês.
- <sup>6</sup> Note-se que o subsídio ao arrendamento não é restrito apenas ao setor sem fins lucrativos, mas inclui todas as formas de arrendamento.

## BIBLIOGRAFIA

- Allegra M., Tulumello S., Falanga R., Cachado R., Ferreira A.C., Colombo A., Alves, S. (2017) "Um novo PER? Reajustamento e políticas de habitação em Portugal", *Observe Policy Briefs*.
- Alves, Sónia. 2015. "Welfare State Changes and Outcomes: the Cases of Portugal and Denmark from a Comparative Perspective." *Social Policy & Administration* 49 (1): 1-23.
- Alves, Sónia, and Hans Thor Andersen. 2015. "Social housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective". Paper presented at the ENHR 2015 Lisboa.
- Andersen, John, and John Ploger. 2007. "The Dualism of Urban Governance in Denmark." *European Planning Studies*, 15 (10): 1349-1367.
- Ball, Michael, Michael Harloe, and Maartje Martens. 1988. *Housing and Social Change in Europe and the USA*, London: Routledge.
- Bengtsson, Bo, and Ruonavaara, Hannu. 2010. "Introduction to the special issue: path dependency in housing." *Housing, Theory and Society*, 27 (3): 193-203.
- Bengtsson, Bo, and Ruonavaara Hannu. 2011. "Comparative Process Tracing in Housing Studies." *International Journal of Housing Policy*, 11(4): 395-414.
- Branco, Rosa, Alves, Sónia (2018): Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: lessons from Portugal, *Urban Research & Practice*, DOI: 10.1080/17535069.2018.1510540
- Dol, Kees and Mariette Haffner. 2010. *Housing Statistics in the European Union*, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations, OTB Research Institute for the Built Environment. Delft University of Technology.
- Doling, John. 2012. "Housing Policy Trends." in *International Encyclopedia of Housing and Home*, edited by S.J. Smith, Amsterdam: Elsevier.
- Eurostat. 2015. <http://ec.europa.eu/eurostat/> Accessed 04 February 2016.
- Elsinga, Marja, and Joris Hoekstra. 2005. "Homeownership and housing satisfaction." *Journal of Housing and the Built Environment* 20 (4): 401-424.
- Esping-Andersen, G. (1990), *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge: Polity Press and Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Haffner, Marietta, Elsinga M. and Hoekstra Joris (2012) *Access and Affordability: Rent Regulation*, Elsevier, pp. 40-45.
- Hansen, Frank, and Carlos Nunes Silva. 2000. "Transformation of the welfare states after World War 2: the cases of Portugal and Denmark", *Environment and Planning C: Government and Policy*, 18 (6): 749-771.
- Harloe, Michael. 1995. *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Oxford: Blackwell.
- Hoekstra, Joris. 2009. "Two types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology." *Urban Studies*, 46 (1): 45-62.
- IHRU. 2015. *25 anos de esforço do orçamento do estado com a habitação 1987-2011*. Lisboa: Instituto da Habitação e da reabilitação urbana.
- INE. 2012. *Recenseamento Geral da População e Habitação*, Lisboa. <https://www.ine.pt/> (accessed 04 February 2016).
- INE. 2013. *O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística /LNEC.
- Jensen, Lotte. 1997. "Stuck in the middle? Danish social housing associations: between state, market and civil society" *Scandinavian Housing and Planning Research*, 14 (3): 117-131.
- Kemeny, Jim. 1995. *From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective*. Routledge.
- Kemeny, Jim and Stuart Lowe. 1998 "Schools of comparative housing research: from convergence to divergence." *Housing studies*, 13(2), 161-176.
- Kemeny, Jim. 2001. "Comparative housing and welfare: Theorising the relationship." *Journal of Housing and the Built Environment* 16: 53-70.
- Kemeny, Jim. 2006. "Corporatism and Housing Regimes." *Housing, Theory and Society*, 23 (1): 1-18.
- King, P. 2012 "Political ideologies", in *International Encyclopedia of Housing and Home*, edited by S.J. Smith, Amsterdam: Elsevier
- Kristensen, Hans. 2007. *Housing in Denmark*, Centre for Housing and Welfare, Copenhagen: Realdania Reserch.
- Lujanen, Martti. 2004. *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries*. Copenhagen: Nordic Council of Ministers.
- Malpass, Peter and Alan Murie. 1998. *Housing Policy and Practice*, England, Palgrave.
- Malpass, Peter. 2011. "Path dependence and the measurement of change in housing policy." *Housing, Theory and Society*, 28(4), 305-319.
- Norris, Michelle and Nessa Winston. 2012. "Home ownership, housing regimes and income inequalities in Western Europe." *International Journal of Social Welfare*, 21 (2): 127-138.
- Oxley, Michael and Haffner, M. 2012. "Comparative Housing Research". In: Susan J. Smith et al. eds. *International Encyclopedia of Housing and Home*, Vol 1. Oxford: Elsevier, pp. 199-209.
- Pittini, A., and E. Laino. 2011 *Housing Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems.* Brussels, CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- Schwartz, H. 2012. "Welfare States and Housing", in *International Encyclopedia of Housing and Home*, edited by S.J. Smith, 267-272, Amsterdam: Elsevier.
- Skifter-Andersen, Hans. 2011. "Motives for tenure Choice during the Life Cycle: The importance of Non-Economic factors and other Housing Preferences." *Housing, Theory and Society*, 28 (2): 183-207.
- Skifter-Andersen, Hans. 2012. Housing policy in the Nordic countries and its implication for the housing of immigrants, Danish Building Research Institute, Aalborg University.
- Skifter-Andersen, Hans. 2014. "Denmark", in T. Crook & P.A. Kemp (eds) (2014) *Private Rental Housing: comparative perspectives*. Cheltenham: Edward Elgar, p. 99-124
- Sørvoll, Jardar. 2009 *The Political Ideology of Housing and the Welfare State in Scandinavia 1980-2008: Change, Continuity and Paradoxes*, Paper presented at the Reassess Mid-term Conference in Oslo, 18-20 May.
- Statistics Denmark. 2013. *Statistical Yearbook 2013*. Statistics Denmark: Copenhagen, Denmark.

# Ci Prémio André Jordan



## Trabalhos Premiados Publicação síntese das teses/artigos originais

<b>Categoria</b>	Dissertações de Mestrado
<b>Autor</b>	Karl Benjamin Kraehmer
<b>Email</b>	karlbenjamin.kraehmer@studenti.polito.it
<b>Título original da tese</b>	Gentrification without Gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon
<b>Universidade</b>	Politecnico di Torino
<b>Orientador</b>	Marco Santangelo
<b>Trabalho concluído em</b>	2017

### Curriculum Académico

Master's Degree in Territorial, Urban, Environmental And Landscape Planning,  
Politecnico di Torino

Bachelor's Degree in Territorial, Urban, Environmental And Landscape Planning,  
Politecnico di Torino

# Gentrification without gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon

## Abstract

Tourism gentrification, first described by Gotham (2005), has become an expanding phenomenon in many cities during recent years. This is connected to the general expansion of tourism as one of the world's biggest industries, but real estate investment, utilizing tourism to extract rent, importantly contributes to the phenomenon. Lisbon is a perfect example for this interaction of touristic and financial flows (studied also by Mendes, 2013; 2016; 2017a; 2017b). The research is based on in-depth interviews conducted with observers of and actors in the process in Lisbon (researchers, activists, public officials, firms working in the tourism and the real estate industries), integrated by official documents, newspaper articles, statistics etc. and leads to a detailed description of the process, its origins, its actors, instruments and power, and its outcomes.

The results reveal a complex picture of the interaction of long-term pre-conditions (the widespread abandonment and degradation of

Lisbon's central neighbourhoods), new public policies in many fields (from housing to finance) and at different levels, introduced in the context of austerity and global flows of investment into real estate as much as tourism. All this finally causes the rapid transformation of Lisbon's historical centre from a physically degraded area with few and poor inhabitants to an extremely popular destination of tourism and real estate investment, leading to renovation and revitalisation, but provoking not only the displacement of the area's original inhabitants, but also producing neighbourhoods without a consistent stable population – as the gentry in classical terms does not exist.

The research has tried to capture the complex and multi-faceted dynamics of the process, but in the present summary, I will focus especially on the economics and dynamics of the real estate and tourism markets.

## 1. THE ESSENTIAL OUTCOME: THE TRANSFORMATION OF LISBON'S HISTORICAL CENTRE IN FIVE STEPS

Figure 1 shows in extreme synthesis the results of the research. Lisbon's historical centre changed in five steps:

1) There has been a long phase of degradation and abandonment caused by policies of strict rent control, turning the maintenance of buildings economically impossible, in combination with policies (and changing needs and wants of the population) favouring the outmigration to the peripheries of the wealthier part of the population, able to afford it.

2) In the context of the financial crisis the policies of rent control and urban rehabilitation have been liberalized, building the basic conditions for new investment in the city centre.

3) This space of investment is been filled largely with international capital, attracted also by specific policies.

4) This investment is made profitable thanks to a strong and fast growth in tourism, thanks both to global dynamics and specific policies.

5) Finally, this process causes a series of impacts on the city centre, both positive and negative. Revitalisation of depressed areas on one side, displacement of inhabitants and signs of disneyfication in some areas on the other. In the following paragraphs I will explore these steps in detail.

## 2. HOW THE RESEARCH HAS BEEN DONE: A VERY SHORT GLIMPSE ON THE METHODOLOGY

For a detailed description of the methodology see my complete master's thesis (Kraehmer,

2017); here I just want to give a very short idea in order to show where the results come from. The research regarded the area mainly subject to strong tourist flows, as shown in Map 1. Lisbon had around 550.000 inhabitants in 2011, decreasing to around 500.000 in 2016 (source: PORDATA), and is part of the metropolitan area of Lisbon (AML), which covers 18 municipalities with 2,8 Million inhabitants in 2011<sup>1</sup>.

The city is divided into districts (*freguesias*). The central ones, relevant to this research, had the following number of inhabitants in 2011<sup>2</sup>:

Santa Maria Maior – 12.765  
Misericórdia – 13.041  
Santo António – 11.855  
São Vicente – 15.399  
Arroios – 31.634

Thus, the area this work regards can be considered to have an approximate population of between 25.000 (considering only *Santa Maria Maior* and *Misericórdia*) and 84.000 people in 2011. It makes sense to think of a population of around 30.000 inhabitants in Lisbon's central touristic area.

The research then has been conducted through the following steps:

- 0) Field observations of Lisbon's transformation
- 1) Review of existing research on the case
- 2) The central part and source of most of the information were 17 Interviews with privileged actors and observers in/of the process (researchers at Lisbon universities, professionals in the real estate and the tourism sector, public officials at the municipality, the freguesias, the tourism agency and neighbourhood activists)
- 3) Integration of the interviews with unofficial documents (newspapers, industry reports...)
- 4) Analysis of official documents such as plans and laws
- 5) Collection and interpretation of statistical data, where available

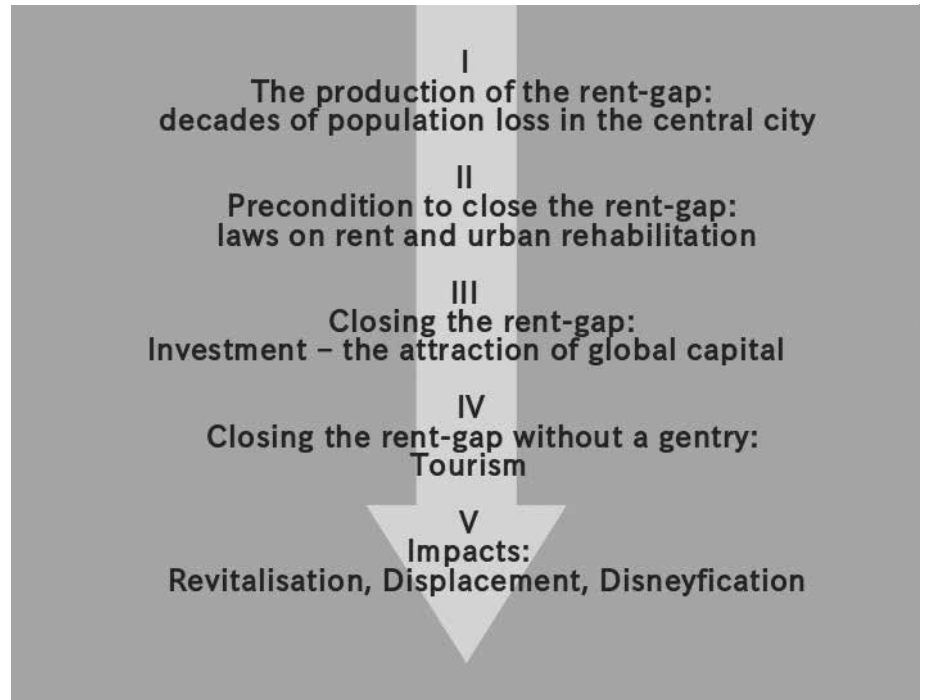
### 3. RESULTS: CAUSES, ACTORS AND MECHANISMS OF THE PROCESS

#### 3.1 THE PRODUCTION OF THE RENT-GAP

A classical model of gentrification (i.e. the substitution of poor population in a neighbourhood with a more wealthy one) is Neil Smith's rent-gap model (1979). It says, put very shortly, that, thanks to disinvestment in an area, a gap between the capitalized ground rent (what landowners currently earn) and the potential ground rent (what landowners can earn if they put the area again into its "highest and best use") – if this gap becomes large enough to make investment profitable, transformation will occur.

In Lisbon, this actually seems to be a very valid model, especially to explain a central precondition for the process: the city in the second half of the twentieth century experienced a very strong loss of population, which led to the abandonment and consequent physical degradation of many buildings in the historical centre (Mendes, 2013; Abrantes, 2014). This helped to build precisely a gap between actual and po-

FIG 1:  
A SIMPLIFIED FIVE-STEP-MODEL OF LISBON'S TRANSFORMATION



tential ground rent like Smith theorized it (Mendes, 2017a).

This abandonment is usually explained by the combination of rent control and suburbanization during the second half of the twentieth century. In Portugal generally the majority of people lives in houses they own. Only in the centres of the big cities rented housing plays an important role, which is why the evolution of the rental market is so relevant to the process. Portugal had, since the beginning of the 20th century, a strictly regulated rental market, reinforced after the revolution of 1974. Rents for long periods could not be increased at all and, later, only following ministerial coefficients that remained below the inflation rate. This led to extremely low rents, far below market values (Da Silva, 2014). Furthermore landlords had to continue the contracts as long as the tenants desired it (ibid.).

Consequently, landlords were neither encouraged to rent their buildings, nor to maintain them in good shape, because they could not repay the related costs with the rents. As house ownership was also promoted through easy access to mortgages

(Mendes, 2017b) this had the effect (combined with the global tendency to sprawl) of transferring much of Lisbon's population to the suburbs and leave the centre with many abandoned buildings, and with a smaller and relatively poor population that were not in the condition to buy a house, therefore remaining in rented housing, often in very bad conditions.

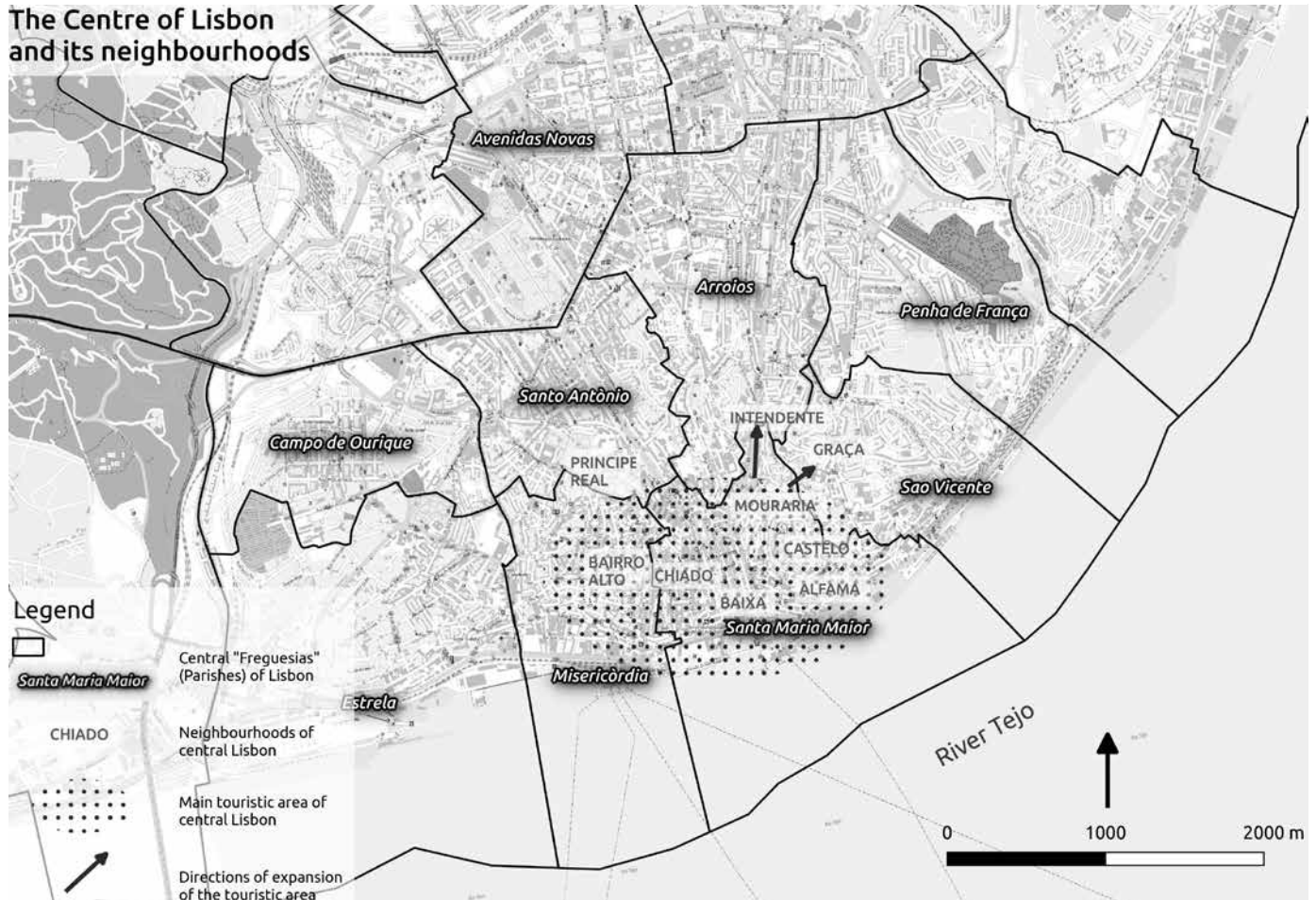
To give some numbers, the population of the municipality of Lisbon decreased from 808.786 in 1981 to 504.964 in 2016, while the population of the Metropolitan Area grew from 2.494.179 to 2.821.349 (source: PORDATA). In 2011, in the *Freguesia* of *Santa Maria Maior* (the parish corresponding to most of Lisbon's historical centre) 50,3% of the buildings needed maintenance, 9,4% were severely damaged, 32,4% were empty. Furthermore, 23,5% of the rented apartments were occupied with a monthly rent below 50€. Resident population had diminished by 8,5% compared to 2001 (Centro de Estudos de Serviço Social e Sociologia, 2015).

It can therefore be affirmed that Lisbon's historical centre entered the 21st century with a high degree of abandonment, lack of popula-



MAP 1:  
RESEARCH AREA

## The Centre of Lisbon and its neighbourhoods



tion and a very low capitalized ground rent. A situation created in large part involuntarily by a legislation that intended to protect tenants, but produced bad living conditions (many houses without maintenance, without bathroom) and consequently ended up being counterproductive. Even though, it should not be neglected that this legislation permitted to a poor population, both Portuguese and immigrated, to live in the city centre.

But obviously these central city areas actually had a high potential ground rent, due to their accessibility and, as cultural values regarding the appreciation of historic cityscapes developed, high environmental qualities.

The rent-gap was a fundamental condition for later investment in Lisbon, as confirmed very clearly in an interview I conducted with a professional investor, who stated: "And

it was just the discrepancy, you know the acquisition per square meter was very attractive compared with other cities and we anticipated that it will be a lot of people moving to Portugal for the reasons I just talked about. So it was a good combination of investing at the bottom of the market, combined with very strong demand and people moving here." (Interviewee 16).

### 3.2 A TIMELINE OF THE TRANSFORMATION: 2007–2017

The Timeline (fig 2) summarizes some of the principal elements of the analysed process that is closing the rent-gap, that will be shown in detail in the following paragraphs. At the bottom some outside conditions are listed, above the change of governments, their political colour and above the relevant laws

they made. At the top an extreme synthesis of the outcomes is represented. An acceleration of the process, in terms of tourism numbers, can be identified from 2013 on, after the laws on Golden Visa and on Rents had been introduced, which in fact have been depicted as central factors by many interviewees.

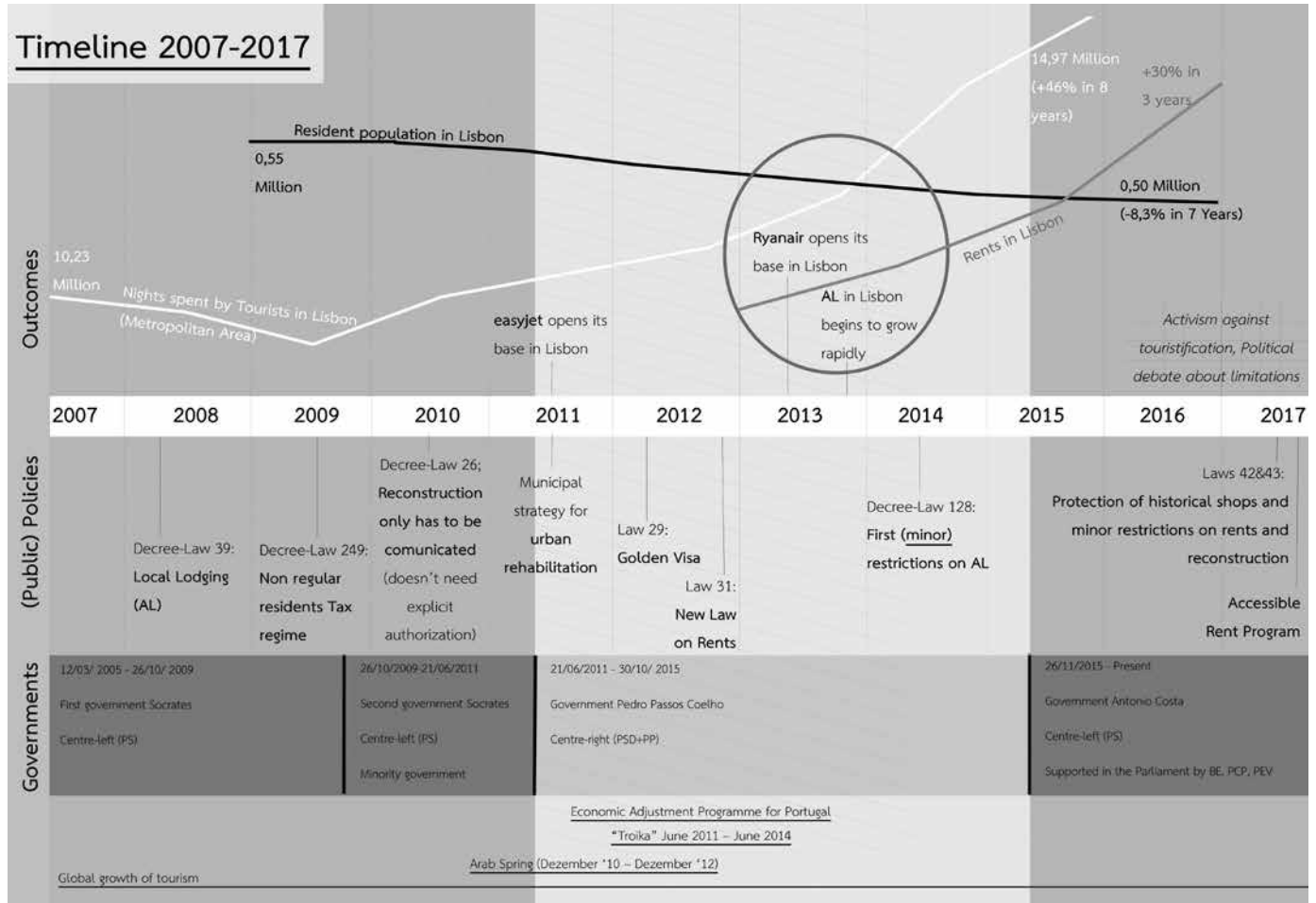
### 3.3 PRECONDITION TO CLOSE THE RENT-GAP: LAWS ON RENT AND URBAN REHABILITATION

A necessary precondition to permit re-investment in Lisbon's (and other Portuguese cities') historical centre, was the unblocking of the rent-gap, through the reform of the legislation on rent and urban rehabilitation

#### 3.3.1 Laws on rent

The first step of reform, in respect to the formerly blocked situation, is the Decreto-

FIG 2:  
TIMELINE 2007-2017



Lei 321-B of 1990, making the standard rental contract limited to an (extendable) duration of five years and introducing major possibilities to rise rents. But this did not affect existing contracts and so the effect on the historical city remained limited (Da Silva, 2014). Similarly the law 6/2006 introduced several changes, including the possibility to change pre-existing contracts, but made this very complicated, creating in practice three different regimes of rental contracts and without reaching the goals of increasing the attractiveness of rent and incentivising the renovation of old buildings (ibid.). All the same it augmented substantially the landlord's possibilities to resolve the rental contract.

The global financial and European debt crisis, which brought Portuguese politics for several years (June 2011 – June 2014) under the in-

fluence of the austerity policy required by the "Troika", has then determined a set of more effective measures.

Law 31/2012 put into practice the unblocking of the rental market in central Lisbon, as prescribed in the 2011 "Troika" Memorandum of Understanding. It made it easier to change existing contracts and rise the rents, reduced the standard contract duration from five to two years, eliminated the minimum contract duration and made it still easier for landlords to end contracts and evict inhabitants (De Silva, 2014).

All my interviewees saw this reform as a central condition for Lisbon's transformation.

### 3.3.2 Urban rehabilitation

Starting in the 1970s in Portugal urban rehabilitation policies were set up by the state

and the municipality to promote the renovation of the largely degraded historical housing stock. Initially these were publicly funded, operating mainly through subsidies, interest-free loans and tax exemptions for landlords willing to renovate and locally coordinated by local technical offices (*Gabinetes Técnicos Locais*), located in the neighbourhood undergoing rehabilitation, with multidisciplinary teams organizing works in detail, with several social measures in order to maintain social links and not to disrupt lives when relocation became necessary. The aim was to keep the population in place, carefully organizing temporary housing, when strictly necessary, seeking their agreement, avoiding therefore expulsions (Mendes, 2013).

Their limit fundamentally was that these policies required very high public invest-

ment, which the municipality was not able to guarantee in a sufficient extent to renovate all the historical centre and which especially became problematic with the beginning of cuts in public spending, due to the financial crisis. Consequently, at the beginning of the 21st century, new approaches began to be put in place, which might be defined as neoliberal (e.g. by Luis Paisana and Luis Mendes in our interviews), in the sense that they tried to overcome the limits of public intervention stimulating private owners to renovate their own housing stock or, coming from outside, buy and invest in housing (Mendes, 2013) and also selling municipal housing stock to private actors.

A central element in these new policies has been the public investment in public spaces in order to attract private investment in the buildings surrounding them. Good examples for this are the renovation of the waterfront and especially the Largo Intendente, in particular with the move of the mayor's office to the square.

### 3.4 CLOSING THE RENT-GAP: INVESTMENT – THE ATTRACTION OF GLOBAL CAPITAL

Obviously, capital is necessary to actually close the rent-gap. In the case of Lisbon a consistent part of this investment comes from an international elite. This capital on one side is largely available for investment in real estate on a global level (PriceWaterhouseCoopers and Urban Land Institute, 2016), on the other it had to be attracted to Lisbon. This is of course due to the conditions described above, but it has also been specifically stimulated by a series of laws providing an attractive tax regime and the possibility to access to residence permits, which I will describe in this paragraph.

#### 3.4.1 Tax regime for non-regular residents

"The Investment Tax Code, created by Decree-Law n. 249/2009<sup>3</sup>, approved on September 23rd, implemented a Personal Income tax system for the non-regular resident, with the purpose of attracting to Portugal non resident professionals qualified for activities with high added value intellectual or industrial propriety or know-how, as well as beneficiaries of pension schemes

granted abroad"<sup>4</sup>. This regime is valid for European citizens.

The Decree-Law introducing the regime, explains this choice in the preamble with the necessity to attract foreign investment and entrepreneurial initiative to Portugal together with giving a new competitive spirit to the Portuguese economy.

It changes the code defining the personal income tax IRS, fundamentally attributing a special tax regime for a duration of 10 years (that may be interrupted) to whoever establishes fiscal residence in Portugal (which requires to pass at least 183 days a year there or to "dispose of a home in conditions that makes suppose the intention to maintain and occupy it as a regular residence", (Art.16, Paragraph 1, letter b of Código IRS 2017), at the condition of not having resided in Portugal for at least five years before. This special tax regime is valid for people employed in activities with high added value and consists in a flat income tax of 20%, independent from the height of income (far lower than regular Portuguese Income Tax, which, according to the height of income is between 14,5% to 48% (Article 68, Código IRS 2017).

Furthermore income obtained abroad, in particular pensions, is generally tax exempt in Portugal – in theory these might be taxed in the state of origin, but with most European states agreements to avoid double taxation are in place, which are based on the idea that income is taxed in the state of residence. As Portugal under this regime does not tax the income, this easily leads to a total tax exemption<sup>5</sup>. Thus, many pensioners come to Portugal, especially from France, to take advantage of this regime. According to data from the Ministry of Finance published in an article on *Diário de Notícias*<sup>17</sup>, between 2009 and 2012 there were around hundred requests a year, in 2013 they grew to around 1000 (again 2013, the year in which many numbers analysed in this research begin to grow fast). In total, according to the same source, in 2015 there were 7414, in 2016 already 10684 people living in Portugal under this regime.

How is this linked to the transformation of Lisbon's historical centre?

Of course a flat tax of 20% is much less than people with a relatively high income (as can be expected for people pursuing high added value activities) have to pay in most places. And for whom receives a pension in a country like France with higher living costs, it can be economically convenient to live in Portugal where those costs are lower, especially if they do not have to pay taxes for ten years.

Consequently, it became attractive for these categories to buy a house or flat in Portugal in order to establish a second residence there. Being this strategy oriented to people with medium-high income, it is no surprise that they are interested in a high standard of living when acquiring a house also in the centre of Lisbon, with the consequent impact on the property market. Many people moving to Lisbon also stay there only part of the year and rent their houses to tourists during the remaining period.

#### 3.4.2 Golden Visa

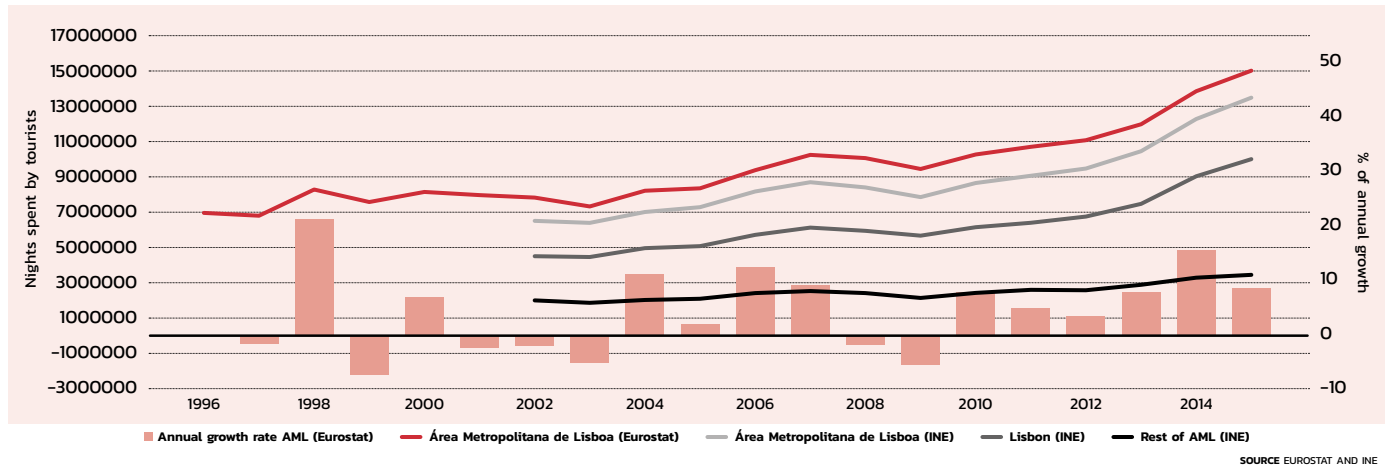
The number of companies advertising the program, that can be found looking for Golden Visa Portugal on the internet, hints to a great interest in the topic and in fact data shows that since 2012 close to 5000 residence permits for investment have been issued, corresponding to a total investment of around 3 billion Euros in Portugal. The Portuguese 'Golden Visa' program, officially called Residence Permit for Investment Activity, but called 'Golden Visa' also on government websites, has been introduced in 2012 by law 29 and changed by law 63 in 2015. It grants a visa for one year, renewable for two year periods, that can lead after five years to a permanent residence permit and after six to Portuguese citizenship.

The requirement is to invest in Portugal (for a duration of at least five years) in different ways with different minimum amounts.

Alternatively:

- capital transfer: 1 Million €
- creation of 10 jobs
- investment in arts, culture, national heritage: 250.000€
- investment in research: 350.000€
- investment in small and medium enterprises: 500.000€

FIG 3:  
NIGHTS SPENT BY TOURISTS IN LISBON 1996-2015



investment in real estate: 500.000€, reduced to 350.000€ if the property needs refurbishing and is older than 30 years or located in urban renewal areas (as most of Lisbon and all it's historical centre is)

The only other requirement is to spend at least seven days in Portugal in the first year and fourteen days in the subsequent two year periods. Being Portugal member of the EU, the visa also entitles to free travel across the Schengen area, which evidently is a main attractive, as much as living and working in Portugal.

Main motivations of investors when choosing to apply for a golden residence programme are the desire to open new investment opportunities, save taxes, but also to have access to a free and safe country and the possibility to travel to many other countries without a visa<sup>6</sup>. Consequently countries with many restrictions on personal and economic freedom, such as China, are an important source of investors.

As real estate investment is quite convenient compared to other options offered by the law and less complicated than investing in the economy, it is no surprise that around 90% of investment is going to this area.

### 3.4.3 How important are foreign investments in Lisbon?

Roughly calculated, in Portugal Golden Visa investment into real estate in 2016 corresponded to around 4% of the transactions in the real estate market, while total foreign

investment reached about 23%<sup>7</sup>. These numbers, even though not very precise, do not seem, at a first glance, to confirm the central importance of the Golden Visa program conferred to by many of my interviewees.

Lacking more detailed numbers, this gap might be explained in several ways:

- a) the effect is actually overestimated or:
- b) even if small, Golden Visa investment served as a trigger (e.g. by pushing up market values – one theory exposed by an interviewee wants that Golden Visa investors are willing to pay higher prices in order to reach the 500.000€ minimum to obtain the residence permit, consequently pushing up the market),
- c) the proportion of Golden Visa investment is much larger in specific geographical areas (like central Lisbon) and market segments (high-end properties and properties dedicated to tourist lodging (at least several interviewees conferred it great relevance in that context).

The private investor I talked to, estimated for Lisbon: "(...) in terms of buyers of residential projects, a mix of 50% Portuguese, 50% foreigners – and in foreigners you've got again people who are moving here and they are buying to actually live in the flat. And then the rest is mostly investors, looking for a yield and we are talking about the Golden Visa and in the Golden Visa, at the current time, there is still some Chinese, but there are Turkish, Brazilian, South African

and some former colonies, like Angola, for instance" (Interviewee 16).

On the other hand, Nuno Morais, a public official of the municipal urban rehabilitation sector in our interview said: "I can only give you an impression, nothing factual. I have the impression that the current strong presence of international funds is recent and came consequent to a dynamic that already existed (...) that began to be public and internationally known. They didn't provoke any kind of dynamic themselves (...)." This is not really in contradiction to who gives great importance to foreign investment, but it underlines that it arrived in large numbers only when the conditions had become adequate, at the legal level and with a basic growth of tourism already in place – a bit like the investment firm of interviewee 16, a company that arrived in 2014 in the midst of the dynamic, but, together with other investors contributed to its acceleration.

## 3.5 CLOSING THE RENT-GAP WITHOUT A GENTRY: TOURISM

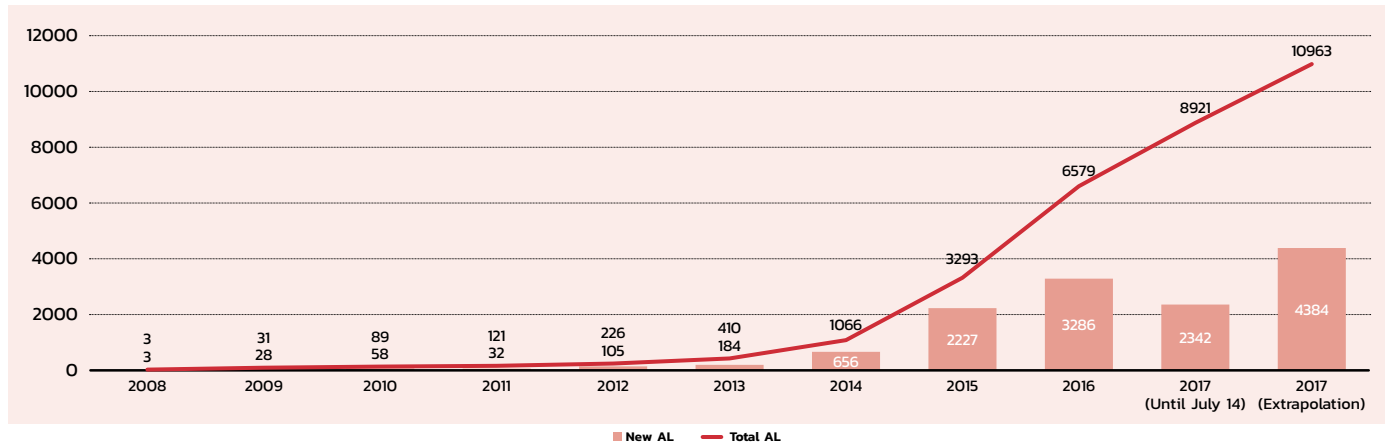
### 3.5.1 Growth in tourism demand

As a first step, a look at the growth of tourism presence is important, which is visible in the streets, but also clearly confirmed by the statistics.

Figure 3 shows the number of nights spent by tourists in Lisbon annually between 1996 and 2015.



FIG 4:  
EVOLUTION OF ALOJAMENTO LOCAL IN LISBON 2008-2017



SOURCE REGISTO NACIONAL DE TURISMO, JULY 14, 2017

A consistent growth begins in 2004 (excluding a one-time peak in 1998, linked to the EXPO in that year), which is actually before many of the drivers I analysed here were put in place, but it interrupts between 2008 and 2009 (presumably due to the financial crisis), beginning again in 2010 and accelerating since 2013, to annual growth rates of around 10%.

To highlight the major importance of foreign tourism at the municipal level, it must be noted that in 2015 70% of the nights in the metropolitan area, and 80% in the city of Lisbon, were spent by foreign tourists.

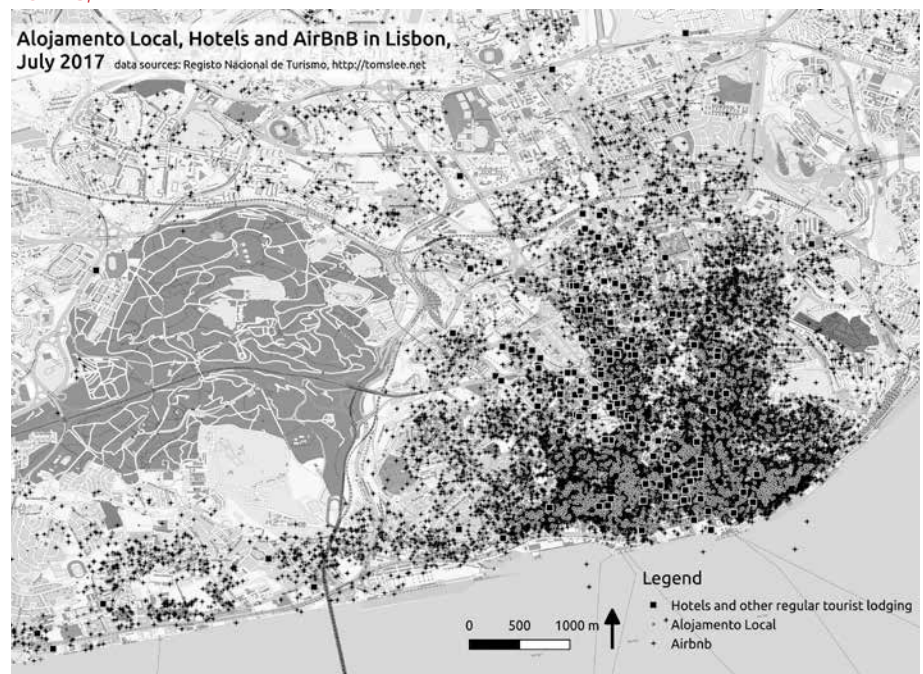
Data shows clearly that the vast majority of tourism in the metropolitan area concentrates in the municipality of Lisbon, where also most of the growth occurred. Also 56% of the tourist establishments, (that is, basically, hotels), in the metropolitan area is localized in Lisbon, as much as 71% of the Local Lodgings (data source: Registo Nacional de Turismo).

In the *Freguesia Santa Maria Maior* alone, corresponding to large parts of the historical centre (neighbourhoods of Alfama, Baixa, Castelo), where in 2011 12765 people lived (2,4% of Lisbon’s population), around 19% of the hotels was localized and 25% of the local lodging<sup>8</sup> units.

### 3.5.2 Local Lodging and Airbnb

Local lodging (AL - *Alojamento Local*) appears to be a central instrument in the effective transformation of the neighbour-

MAP 2:  
HOTELS, AL AND AIRBNB



hoods, being very easy to establish both for the very simplified bureaucracy and the possibility to be installed in practically every residential building. It has been cited in most of the interviews I conducted as a central factor in the process.

AL has been first introduced by Decree-law 39/2008. Paradoxically, the law has the aim to generally regulate touristic enterprises (article 1), but immediately after it states that local lodging, as defined by article 3, is not

considered to be a touristic enterprise (article 2) – and consequently is not object to the regulation defined by the rest of this law. AL are defined simply as “houses, flats and hospitality services that, having authorization, do offer temporary lodging, with remuneration, but do not correspond to the criteria to be considered a touristic enterprise.” (article 3, clause 1). Beyond this, AL just need to be registered at the municipality. They may advertise themselves only as AL, can-

not be classified in any way (with stars or similar instruments) and need to correspond to minimum standards of safety and hygiene defined by a dedicated regulation (*Portaria* 517/2008). When an AL passes to be considered a touristic enterprise is not defined apart from this notion.

The regulation also states that the mere registration of the AL is sufficient to open it to the public (article 3, clause 4) and that the municipality afterwards, in a period of 60 days, may control if standards are respected and close the enterprise if they are not (article 3, clause 5) (Regulation 138/2012 *recomends* controls by the municipality, also beyond the first 60 days).

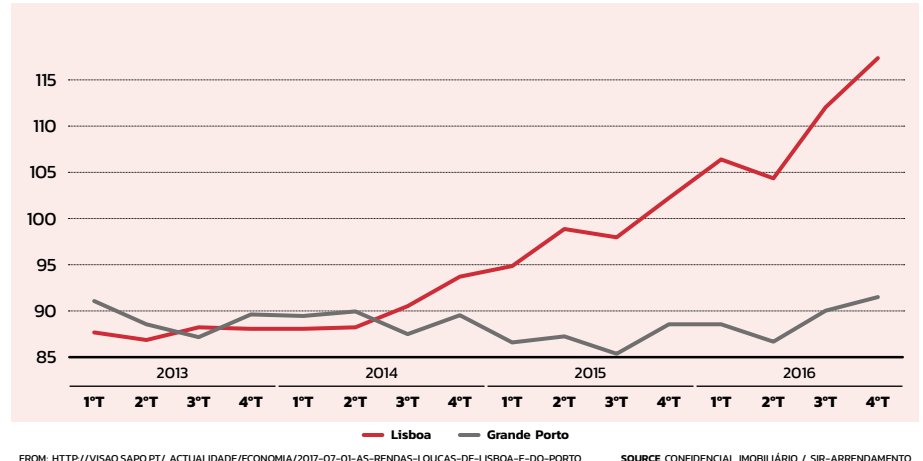
The decree-law 128/2014, further changed by decree-law 63/2015, introduced some more precise regulation on the AL:

- they may not function under the regime of AL if they correspond to the criteria defining a touristic enterprise (article 2)
- they now *have to* be controlled, within 30 days after opening, by the competent authorities (article 8)
- their size is limited to maximum 9 rooms and 30 beds (limit explicitly not valid for hostels) and, if they are apartments, their number is limited to maximum nine *per owner in one building*, if nine apartments correspond to more than 75% of the building's divisions (article 11)
- a hostel is defined as an AL with the majority of beds organized in dormitories of at least four beds and needs to have common spaces (article 14)

Also clear penalties, in the form of fines or the suspension of the activity, are introduced and the authorities responsible for controls are enumerated. Still, the basic feature remains unchanged, that is that an AL can be opened simply communicating it to the municipality, without needing a specific license (like hotels and other traditional touristic lodging) and therefore without an instrument for the public sector to control and limit their number.

After many episodes of conflicts in buildings with AL with the other inhabitants, currently there is debate if the law should be changed requiring an authorization by the owners' assembly in a building in order

FIG 5: DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL RENTS (INDEX)



FROM: [HTTP://VISAO.SAPO.PT/ACTUALIDADE/ECONOMIA/2017-07-01-AS-RENDAS-LOUCAS-DE-LISBOA-E-DO-PORTO](http://visao.sapo.pt/actualidade/economia/2017-07-01-as-rendas-loucas-de-lisboa-e-do-porto) SOURCE CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO / SIR-ARRENDAMENTO

to open an AL. AL evidently assumes a central role in the perceived impacts and the consequent discourse (nearly all interviewees referred to it, many newspaper articles appeared on the topic). Looking at the evolution of the numbers of AL (fig 4), though, it can be seen how it took about five years since its introduction for AL to become a widespread phenomenon.

Therefore it is evident that AL law itself has not been the cause of the development, but rather a “valve” by which the closing of the rent-gap could later realize itself in Lisbon, after other conditions had come together. For corrective policies it may consequently be considered an important question if this development might have or might still find expression in another field, if this valve should be closed. This at least seems possible, which would indicate that corrective policies focusing exclusively on AL would not be sufficient. Map 2 shows the spatial distribution of Tourist lodging: Hotels, AL and Airbnb (13.232 in June 2017<sup>9</sup>). It is evident how the (enlarged) historical centre, and (especially for hotels) the CBD, is the most attractive area for tourist lodging, but also that there is a tendency of spreading out around all the city centre.

Also Airbnb has experienced a fast growth in these years: from 5.652 units in March 2015 to 13.232 in June 2017, a growth of 134% in little more than two years. The data also tells that in 2017 approximately 74% of all Airbnb are entire housing units – not the spare room someone rents out to integrate his/her income.

### 3.5.3 New Hotels

Even though AL and Airbnb appear to have gained a considerable part of the market, this does not preclude that many new hotels are being planned. According to a list published by the *Observatório de turismo de Lisboa*<sup>10</sup>, 29 hotels are scheduled to open in Lisbon until 2019, with 2.772 rooms and a capacity of around 5.900<sup>11</sup>. This will be an increase of 14,4% in hotel rooms.

### 3.5.4 Low-cost air transport

The growth in the presence of low-cost airlines is a factor that is considered important for the growth of tourism by most of my interviewees. André Moura from ATL<sup>12</sup> particularly stressed the importance of this factor: “The evolution of air transport is fundamental to explain this. Lisbon was a destination relatively far from its originating markets (...) not so much in terms of flight time, but prices were high and the prices fell significantly (...) this is the so-called ‘Low-Cost effect’ of the Low-Cost carriers, (...) also the Flag Carriers had to react.” The two main budget airlines active at Lisbon Airport are easyjet (which opened a base in Lisbon in 2012) and Ryanair (2013).

Air transport in general is central to tourism in Lisbon as 95% of foreign tourists (Observatório Turismo de Lisboa, 2016) reach Lisbon by plane.

The general number of passengers at Lisbon Airport has been growing very fast in the last ten years – the total growth 2007–2016 is of +65% (Air transport in Europe generally has

only grown by 19% in the same period (data source: EUROSTAT)).

Of course, this includes all passengers, not only tourists coming to Lisbon using low-cost airlines, but considering that since 2011 low-cost carriers, starting from O, gained a share of 25%<sup>13</sup> in flights from and to Lisbon, it becomes evident how much they contributed to the growth. It can be roughly estimated that between 50% and 60% of the increase since 2011 goes on the account of low-cost airlines.

### 3.5.5 Exogenous causes for tourism in Lisbon

Beyond local and national decisions there are three important exogenous factors for the growth of tourism in Lisbon, which I will not analyse in detail, but which need to be taken into account in order to fully understand the phenomenon.

#### 1) Global growth of tourism

The development in Lisbon cannot be seen independently from the importance tourism has assumed during the last decades on a global level. The UN World Tourism Organization's data (UNWTO, 2017) makes tourism's relevance very clear: it is responsible for 10% of the world's GDP, 7% of the world's exports, and so on; international arrivals doubled between 2000 and 2016 and further growth is expected (Ibid.).

#### 2) Insecurity in North African and Middle Eastern tourism destinations

A specific contribution to Portugal's success in recent years, underlined by many of my interviewees, has been the political crisis in Northern Africa and the Middle East, leading to insecurity in these destinations and making tourists and the tourist industry look for alternative destinations. Portugal in this has been a good option having a not to dissimilar price level and climate and thus, presumably, this fact contributed to the fast growth in Lisbon.

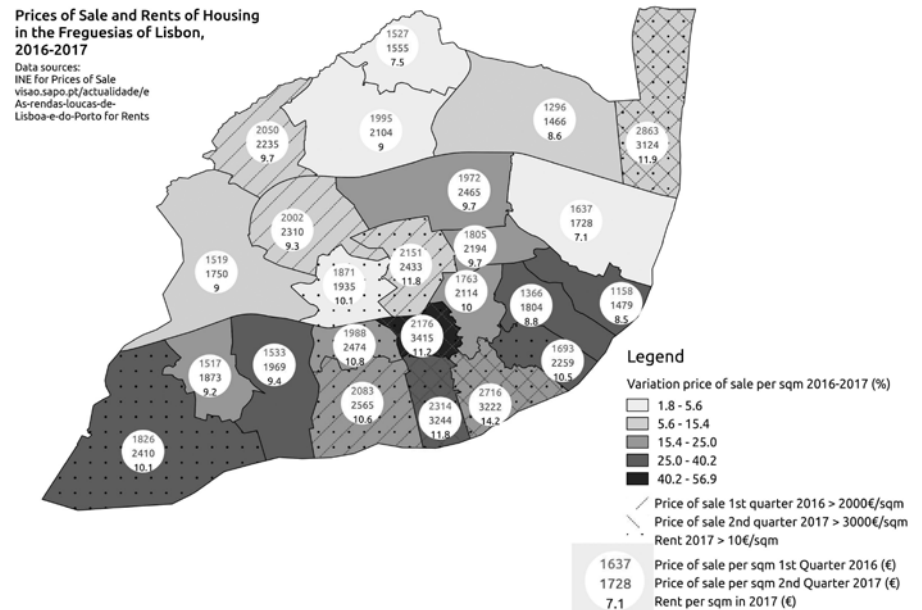
#### 3) New urban tourism

This is a new type of tourism, referring to the increasing interest in "typical" and "authentic" neighbourhoods, like the ones of central Lisbon (see the full work and Maitland, 2010 for more details).

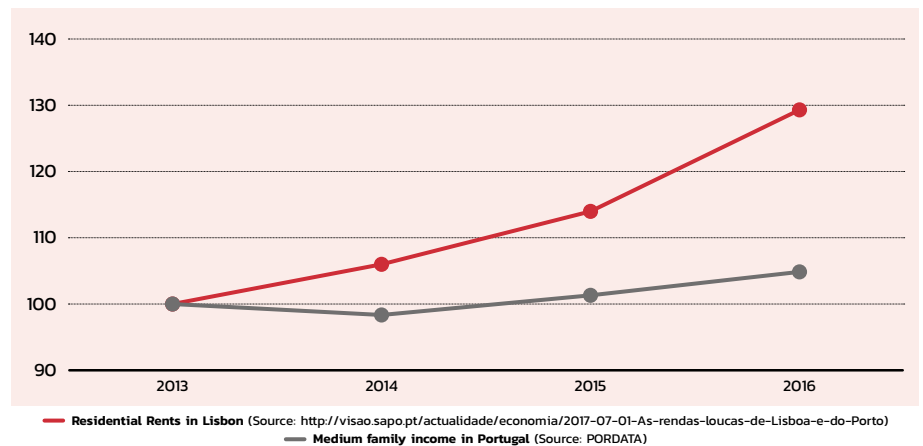
## 3.6 IMPACTS

The impacts of tourism and real estate investment in Lisbon are obviously central to

**MAP 3:**  
**RENTS AND PRICES OF SALE 2016-2017**



**FIG 6:**  
**EVOLUTION OF INCOME AND RENTS (INDEX: 2013=100)**



the debate about the process and they can be classified as follows:

#### Positive impacts:

- Contribution to the economy, new jobs, especially in tourism
- Renovation of public space and built heritage - general improvement of the urban quality and image
- Revitalisation of the historical city

#### Negative impacts:

- Displacement of inhabitants: direct and exclusionary displacement

e) Displacement pressure

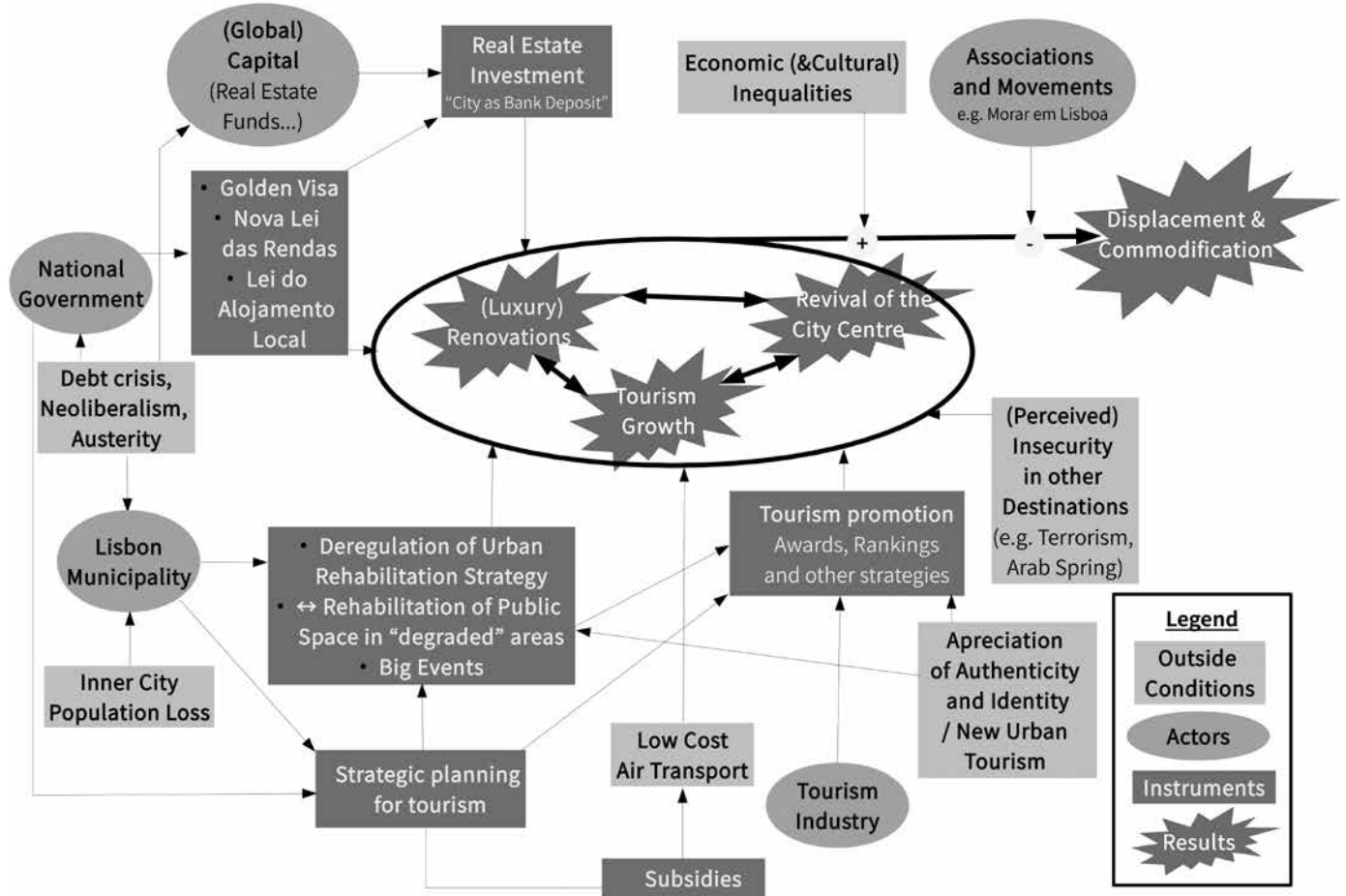
f) Commodification, Standardization, "Disneyfication"

For a detailed discussion of all the impacts see the full work (Kraehmer, 2017). Here I only want to discuss shortly the impact this development had on the real estate market and consequentially the inhabitants.

Figure 5 shows the development of residential rents between 2013 and 2016, showing how there has been a strong growth in rents in Lisbon starting in 2014 (also compared to



FIG 5:  
DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL RENTS (INDEX)



Porto, where rents have remained quite stable); +25% until 2016, while for central neighbourhoods increases between 30 and 40% have been reported<sup>14</sup>.

Map 3 shows how the phenomenon is spatially distributed over the *freguesias* of Lisbon, both in terms of rent and of prices of sale. It is immediately evident how the evolution of prices of sale has been especially strong in the historical centre and along the river – the main touristic axis already identified by Brito-Henriques (1996), with price increases of up to 56,9% in a bit more than a year, in the case of Santo António (where the very hip Príncipe Real area is located, subject to a huge upscale residential and commercial renovation project by the US American East-banc during the last years (Gato, 2016), and above 25% in many other areas. These num-

bers show clearly the speed and intensity the transformation process has assumed.

Looking at the absolute values, it is of little surprise that areas of high rent and of high prices of sale coincide. Furthermore, the most touristic areas in the *freguesias* of *Santa Maria Maior* and *Misericórdia* have among the highest rents and highest prices of sale. Especially *Santa Maria Maior*, *Misericórdia* and *Santo António* reached a per square metre price of sale of over 3000€ in the second quarter of 2017. Only *Parque das Nações* in the North-East, the neighbourhood built newly for the Expo 1998 oriented from the beginning at high standards, has comparable prices.

The trend of rents compared to the evolution of the medium family income (fig 6) in Portugal (on the municipal level data isn't

available, but it seems plausible to assume that the trend is similar), shows a clear divergence, indicating that an always greater component of the family income has to be dedicated to housing in Lisbon.

The rise of rents (compared to medium income), the change in the commercial structure etc. make clear that the new, beautifully renovated central city is accessible to a certain type of people, not for the relatively poor and old and/or migrant population of Lisbon's central neighbourhoods and to a large extent not even for the Portuguese middle-class – in several interviews I was told that even for families with enough income available to pay high rents it is hard to actually find an apartment in central Lisbon, because there is just very few offer for long-term rental. A leader of real estate agents

estimated a reduction of 33% of housing dedicated to long-term rental in Portugal between 2011 and 2016<sup>5</sup>.

This, combined with factors of displacement pressure, such as crowding, noise, the change in the commercial structure, explains the tendency of displacement of the stable population out of Lisbon's historical centre.

#### 4. CONCLUSIONS

Figure 7 shows at one glance the whole dynamics of the analysed process. It clearly evidences the complexity of the phenomenon; it shows that the transformation of Lisbon's historical centre only in part has been planned, but very much has been caused by the more or less accidental coming together of a whole series of actions by a number of actors at international, national and local

level active in such diverse sectors as urban rehabilitation, real estate and tourism.

This process has, without any doubt been extremely successful in the renovation and revitalisation of the historical neighbourhoods of Lisbon, giving them a new, positive image and creating a high number of new (though often precarious) jobs.

But this process, on its downside, also has a very problematic social impact, leading to displacement and gentrification, but also, as several interviewees told me, putting at risk the roots of its own success: the loss of identity caused by excessive tourism ("disneyfication") in some areas reduces its attractiveness to many tourists in terms of authenticity.

This type of gentrification, tourism gentrification, is largely occurring without a gentry, in the sense that no new stable population

comes to Lisbon's centre and therefore the neighbourhoods are losing their community. Very much like the "collective displacement" Cocola Gant (2016) describes for the case of Barcelona.

If one shares this critical view, this brings up challenges to future policy. Following a lot of protest and debate some first steps have been undertaken, but still the question remains open: how can it be assured that the renovation and physical conservation of Lisbon's historical centre does not stop, but at the same time guaranteeing that these neighbourhoods maintain (or regain) an active community? Maybe the real estate sector can do its part in this context, working in order not only to maximise profits, but also to provide affordable housing for long-term residents.

#### NOTES

<sup>1</sup> Source: <http://www.aml.pt/> (last access on August 9, 2017)

<sup>2</sup> Source: <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia/> (last access on November 6, 2017)

<sup>3</sup> changed by Law 20/2012

<sup>4</sup> Autoridade Tributária e Aduaneira (2016) PERSONAL INCOME TAX. NON-REGULAR TAX REGIME FOR NON-REGULAR RESIDENTS: p.2

<sup>5</sup> <https://www.dinheirovivo.pt/economia/beneficios-no-irs-trazem-dez-mil-estrangeiros-para-portugal-mais-44/> (last access on December 7, 2017)

<sup>6</sup> <http://www.bbc.com/capital/story/20170530-why-citizenship-is-now-a-commodity>, <http://nomadcapitalist.com/second-passport/> (last access on July 12, 2017)

<sup>7</sup> See the full work (Kräehmer, 2017) for details on the estimate

<sup>8</sup> Data sources: Centro de Estudos de Serviço Social e Sociologia (2015) for population (original data from INE), National Tourism Register for hotels and Alojamento local (<https://mt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>, last access on July 14, 2017)

<sup>9</sup> All data on Airbnb from [tomslee.net](http://tomslee.net) (last access on July 14, 2017)

<sup>10</sup> Available here: [www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio](http://www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio) (last access on August 9, 2017)

<sup>11</sup> The capacity has not been published, I estimated it by applying the average capacity of 2,13 people by room of Lisbon's existing hotels.

<sup>12</sup> Lisbon Tourism association: André Moura though, states only his personal opinion here.

<sup>13</sup> Value calculated on the basis of the list of flight connections from/to Lisbon available here: [www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio](http://www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio) (last access on August 13, 2017)

<sup>14</sup> <https://www.publico.pt/2016/06/05/economia/noticia/oferta-de-casas-para-arrendar-caiu-33-em-cinco-anos-e-rendas-dispararam-1734086> (last access on October 22, 2017)

<sup>15</sup> <https://www.publico.pt/2016/06/05/economia/noticia/oferta-de-casas-para-arrendar-caiu-33-em-cinco-anos-e-rendas-dispararam-1734086> (last access on October 22, 2017)

#### BIBLIOGRAPHY

Abrantes, J. M. (2014). Hostels e centros históricos das cidades: Envelhecimento ou rejuvenescimento? *Tourism and Hospitality International Journal*, 3(4), pp. 355-383.

Brito-Henriques, E. (1996). *Lisboa Turística, entre o Imaginário e a Cidade: a construção de um lugar turístico urbano*. Colibri, Lisboa.

Centro de Estudos de Serviço Social e Sociologia (2015). Diagnóstico Social Santa Maria Maior. *Documento realizado para a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior*.

Cocola Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 10.

Da Silva, M.F.M. (2014). O Regime Transitório da Nova Lei do Arrendamento Urbano. *Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*.

Gato, M. A. (2016). Adding value to urban spaces. Two examples from Lisbon. *Etnološka tribina*, 39.

Gotham, K. F. (2005). *Tourism Gentrification: The Case of New*

Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), pp. 1099–1121.

Kräehmer, K. (2017). Gentrification without gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon. Master's Thesis in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale. Politecnico di Torino. Discussed on December 18, 2017.

Mendes, L. (2013). Public policies on urban rehabilitation and their effects on gentrification in Lisbon. *AGIR - Revista Interdisciplinar de Ciências Sociais e Humanas*. 1(1), 5.

Mendes, L. (2016). Manifesto Anti-Gentrificação. *Seara Nova*, 1737, pp. 19-24.

Mendes, L. (2017a). Tourism Gentrification in Lisbon: The Panacea of Touristification as a Scenario of Post-Capitalist Crisis. In *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplining Neoliberalism is Changing Portugal*, edited by I. David. Lexington, London. (forthcoming).

Mendes, L. (2017b). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos

de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metropole*, 19(39), pp. 479-512.

Observatório Turismo de Lisboa (2016). *Inquérito Motivacional 2016 Cidade de Lisboa*. <[www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio](http://www.visitlisboa.com/pt-pt/about-turismo-de-lisboa/observatorio)>, last access on August 9, 2017.

PriceWaterhouseCoopers and Urban Land Institute. (2016). *Emerging Trends in Real Estate. Europe 2017*

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), pp. 538-548.

UNWTO. (2017). *Tourism Highlights*. 2017 Edition <<http://www.eunwto.org/doi/book/10.18111/9789284419029>>

# Prémio André Jordan

## ANTERIORES EDIÇÕES

### Fichas Síntese

---

As publicações com as sínteses dos trabalhos distinguidos nas várias edições do Prémio André Jordan estão disponíveis no website da Confidencial Imobiliário.

Pode ser feito o download gratuito dessas publicações em suporte pdf.

---

[www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com)

# Prémio André Jordan

## EDIÇÃO 2010

---

A Edição 2010 do Prémio André Jordan teve como objecto os trabalhos de investigação realizados nos anos 2008 e 2009. Foram recebidas sete candidaturas, quatro na Classe de Teses de Doutoramento / Artigos Científicos e três na de Teses de Mestrado. As candidaturas provieram de diferentes universidades, de Norte a Sul do país, designadamente da Universidade do Algarve, da Universidade Técnica de Lisboa (com o IST e o ISEG), do ISCTE e da Universidade do Minho.

### Trabalhos Premiados

- » Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
Filipe Manuel Vaz Pinto Almeida Vasques, com o trabalho com o título “A compared Analysis of the Portuguese Real Estate Investment Market on Maturity and Transparency Issues”
  
- » Menção Honrosa para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
Ricardo Filipe Mesquita da Silva Mateus, com o trabalho com o título “Avaliação da Sustentabilidade da Construção – Propostas para o Desenvolvimento de Edifícios Sustentáveis”
  
- » Prémio para a classe de Teses de Mestrado  
Pedro Miguel Coelho de Jesus Mestre, com o trabalho com o título “Avaliação de Bens Imobiliários face ao seu Potencial para Reabilitação, Comparação entre o Valor de Bens Imóveis Reabilitados e Reconstruídos, Zonas Históricas de Lisboa”

Saiba mais em [www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com)

---

# Prémio André Jordan

## EDIÇÃO 2012

---

A Edição 2012 do Prémio André Jordan teve como objecto os trabalhos de investigação concluídos / defendidos nos anos 2010 e 2011. Foram recebidas dezassete candidaturas, sete na Classe de Teses de Doutoramento / Artigos Científicos e dez na de Dissertações de Mestrado. Foram recepcionadas candidaturas de diferentes universidades nacionais, desde a Universidade de Aveiro, a Faculdade Engenharia – UP, a Faculdade de Economia – UP, o Instituto Superior de Economia e Gestão – UTL, o Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – IUL, o Instituto de Ciências Sociais da Universidade do Minho, a Faculdade de Ciências e Tecnologia – UNL e a Faculdade de Letras – UP.

### Trabalhos Premiados

» Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
Sandra de Sá Guerra Marques Pereira, com o trabalho com o título “Casa e mudança social: Uma leitura das transformações da sociedade portuguesa através da casa”

» Prémio para a classe de Dissertações de Mestrado  
Manuel Alexandre Pinto Caldeira Pais, com o trabalho com o título “Valorização do Activo Imobiliário dos Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses e suas Características”

Saiba mais em [www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com)

---



# Ci Prémio André Jordan

## EDIÇÃO 2014

---

A Edição 2014 do Prémio André Jordan teve como objeto os trabalhos de investigação concluídos / defendidos nos anos 2012 e 2013. Foram apresentadas a concurso trinta e duas candidaturas, quinze na Classe de Teses de Doutoramento / Artigos Científicos e dezassete na de Dissertações de Mestrado. Tais trabalhos abrangem autores de universidades estrangeiras, de Madrid, de Barcelona e do Reino Unido, assim como de quase todas as principais universidades nacionais, como é o caso da Universidade Católica, Universidade de Aveiro, Universidade de Coimbra, Universidade de Lisboa, Universidade do Minho, Universidade do Porto, Universidade Fernando Pessoa e Universidade Nova.

### Trabalhos Premiados

- » Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
António Carvalho, com o trabalho "Habitação para idosos em Lisboa: de colectiva a assistida. O caso de Alvalade."
  
- » Menções Honrosas para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
António Martins, com o trabalho "Preços no mercado de habitação, risco e rendibilidade bancária: estudo do mercado europeu."  
Susana Lobo, com o trabalho "Arquitetura e turismo: as cenografias do lazer na costa portuguesa. Uma evolução tipo-morfológica."
  
- » Prémio para a classe de Dissertações de Mestrado  
Maria Carlota Dias, com o trabalho "Sustainable and low cost real estate development."

Saiba mais em [www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com)

---



# Ci Prémio André Jordan

## EDIÇÃO 2016

---

A Edição 2016 contou com 26 candidaturas, entre dissertações de Mestrado, Teses de Doutoramento e Artigos Científicos, oriundas de universidades e institutos nacionais de geografias como Lisboa, Viseu, Santarém, Coimbra e Algarve, assim como de universidades internacionais, designadamente de Valência, Huelva, Memphis/USA e da Lituânia.

A presente edição do Prémio abrange os trabalhos de investigação que tenham sido concluídos / defendidos nos anos 2014 e 2015.

### Trabalhos Premiados

» Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
António Carvalho, com o trabalho "Habitação para idosos em Lisboa: de colectiva a assistida. O caso de Alvalade."

» Menções Honrosas para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos  
António Martins, com o trabalho "Preços no mercado de habitação, risco e rendibilidade bancária: estudo do mercado europeu."

Susana Lobo, com o trabalho "Arquitetura e turismo: as cenografias do lazer na costa portuguesa. Uma evolução tipo-morfológica."

» Prémio para a classe de Dissertações de Mestrado  
Maria Carlota Dias, com o trabalho "Sustainable and low cost real estate development."

Saiba mais em [www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com)

---

O Prémio André Jordan tem o Apoio de:



## Viva em Plenitude Belas Clube de Campo- Lisbon Green Valley

No Belas Clube de Campo – comunidade residencial inaugurada em 1997 – André Jordan utilizou toda a experiência adquirida na criação e desenvolvimento de projetos urbanísticos de alto padrão, como a Quinta do Lago ou o Vilamoura XXI, tornando o empreendimento uma referência internacional.

O Belas Clube de Campo é o local certo para quem procura qualidade de vida em contato com a natureza, sem abrir mão de estar a 15 minutos do centro da cidade. Com um dos campos de golfe mais conceituados de Portugal, restaurantes e diversas infraestruturas para todas as idades, o Belas Clube de Campo é o maior empreendimento residencial nas imediações de uma capital Europeia e uma referência de sucesso no mercado imobiliário.

Inserido nos mais de 1.000 hectares de floresta da Serra da Carregueira, o Belas Clube de Campo está servido de transportes públicos e é um dos locais na região de Lisboa com melhores acessos a zonas centrais da cidade, que se caracterizam pela diversidade da oferta cultural e histórica, mas também comercial e de lazer. São disso exemplo, o Aeroporto de Lisboa, o Centro Comercial Colombo, a zona histórica de Sintra, a Praça do Comércio e Baixa-Chiado, ou até as convidativas praias de Cascais.

Concluída a primeira fase do Belas Clube de Campo, onde moram atualmente 750 famílias – a mais baixa densidade e alta qualidade numa capital europeia, está a ser lançada uma nova etapa do empreendimento, o Lisbon Green Valley composto por apartamentos, townhouses e lotes para construção de moradias.

Os 20 anos de existência comprovam que o Belas Clube de Campo está em constante evolução, recebendo nesta nova etapa um Colégio e um Centro Hípico, que revelam que o empreendimento é uma comunidade florescente, onde a sua família usufruirá diariamente de um estilo de vida saudável.

### *Facilidades:*

*Wellness & sports; Clube de Lazer; Piscinas; Ciclovía; Segurança; saúde; comércio & serviços; Bcc expresso*

## Sobre André Jordan

Cidadão Luso-brasileiro, tendo vivido no Brasil, Argentina, Estados Unidos e Portugal. A sua ligação ao imobiliário remonta aos anos 50. Desde então, distinguiu-se no mercado pela natureza inovadora dos projetos em que se envolveu, de que são exemplos a Quinta do Lago, Vilamoura e Belas Clube de Campo. A excelência é a marca mais profunda do património que erigiu, legando projetos que são referências internacionais, pela conciliação do imobiliário com o turismo e o lazer, assim como em matéria de sustentabilidade. Desde sempre fomenta a profissionalização do sector. André Jordan foi Vice-Chairman e é membro honorário do WTTC (World Travel and Tourism Council), assim como Fellow do Duke of Edinburgh's Award World Fellowship. É também um homem da cultura, tendo sido fundador do Festival de Música do Algarve, membro do Conselho do Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro e Sócio Honorário do MASP (Museu de Arte de São Paulo). Além de inúmeras distinções recebidas ao longo da vida, foi eleito Cidadão Carioca Honorário do Rio de Janeiro, tendo também sido agraciado, entre outras condecorações, com a Grã-Cruz da Ordem do Mérito e os títulos de Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, em Portugal, e de Grande Oficial da Ordem do Rio Branco e Ordem de Tamandaré, no Brasil. Em 2011 foi alvo da atribuição do Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa e pela Universidade do Algarve. Recentemente foi condecorado no Rio de Janeiro com a Medalha de Mérito Pedro Ernesto, a mais alta condecoração concedida pela Cidade do Rio de Janeiro.

## Sobre o Prémio André Jordan

O Prémio André Jordan tem por objeto os trabalhos de investigação relacionados com a economia do imobiliário. Tem dois objetivos muito concretos que são: (i) a promoção da realização de projetos de natureza científica sobre imobiliário e (ii) a disseminação desse conhecimento pelos profissionais do mercado. Organiza-se em duas categorias distintas: (i) teses de doutoramento ou artigos científicos e (ii) dissertações de mestrado. Prevê um prémio pecuniário de 7.500 euros para categoria de teses de doutoramento e artigos científicos e de 1.000 euros na de teses de mestrado. Adicionalmente prevê a publicação duma versão adaptada desses estudos, para distribuição pelos profissionais do sector. Os critérios de seleção dos premiados terão em conta aspectos como: a qualidade técnica/científica, a natureza inovadora e a pertinência para o mercado, em especial para o nacional, entre outros. O Prémio André Jordan tem uma periodicidade bienal.

## Sobre a Ci

A Ci - Confidencial Imobiliário é uma entidade independente, orientada para a satisfação das necessidades de informação dos profissionais do mercado imobiliário, no contexto da tomada de decisão quanto a investimentos e estratégias de venda. É especializada na produção e difusão de indicadores de análise do mercado, detendo índices e bases de dados exclusivas sobre a oferta e vendas de fogos, com detalhe à freguesia. Tem duas áreas de negócio complementares: a editorial e a de produção de indicadores de análise de mercado. Desde 1988, a revista Confidencial Imobiliário é a mais antiga publicação especializada no sector imobiliário em Portugal.

Uma iniciativa:

 **Confidencial  
Imobiliário**

Apoio:

*The Residences*  
AT  
VICTORIA CLUBE DE GOLFE  
VILAMOURA - ALGARVE