

# PRÉMIO IHRU 2010

CONSTRUÇÃO  
REABILITAÇÃO  
TRABALHOS  
DE PRODUÇÃO  
CIENTÍFICA



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana



O prémio IHRU congrega um leque variado de objectivos estratégicos das políticas do Governo que são desenvolvidas através do Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território: qualificar o território, consolidar a Política de Cidades, promover a reabilitação urbana, renovar a política de habitação e desenvolver uma política nacional de arquitectura e da paisagem.

Quando enfrentamos o desafio de construir novos instrumentos de política, premiar o que se faz bem e dar destaque aos bons exemplos é, reconhecidamente, uma das mais profícuas formas de actuação.

Por isso, o prémio IHRU, herdeiro de uma tradição longa que vem do INH e do IGAPHE, mantém toda a actualidade, sendo de destacar que, pela primeira vez, estão abrangidas as três vertentes: a construção, a reabilitação e a produção científica.

As preocupações com a qualidade do edificado e do espaço público, a crescente relevância das questões ambientais e de sustentabilidade, a reabilitação e adaptação a novas funcionalidades de imóveis construídos, a reabilitação integrada de conjuntos urbanos e o aprofundamento do conhecimento nestes domínios têm no conjunto dos projectos e trabalhos distinguidos excelentes exemplos inspiradores de novas práticas dos diversos actores envolvidos.

Para os seus promotores e autores vão as felicitações em meu nome e em nome de toda a equipa deste Ministério.

Dulce Álvaro Pássaro

MINISTRA DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



# PRÉMIO IHRU 2010

CONSTRUÇÃO  
REABILITAÇÃO  
TRABALHOS  
DE PRODUÇÃO  
CIENTÍFICA



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

EDIÇÃO Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

COORDENAÇÃO, SECRETARIADO E REVISÃO DHRU/DIEC

Departamento de Análise de Programas e Certificação

Departamento de Relações Internacionais, Comunicação e Divulgação

Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana

Rogério Pampulha, Teresa Pereira, Maria Jarmela Ferreira e Isabel Forjaz

FOTOGRAFIAS António Baptista Coelho e Promotores

TEXTOS Projectistas

DESIGN GRÁFICO [www.tvmdesigners.pt](http://www.tvmdesigners.pt)

IMPRESSÃO Textype

TIRAGEM 1500 exemplares

ISBN 978-972-98508-7-5

DEPÓSITO LEGAL 319 516/10

**IHRU – INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.**

Sede: Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5 – 1099-019 Lisboa

Tel. 21 723 15 00 | Fax 21 726 07 29

Delegação: Rua D. Manuel II, n.º 296, 6.º andar – 4050-344 Porto

Tel. 22 607 96 70 | Fax 22 607 96 79

SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitectónico:

Forte de Sacavém, Rua do Forte do Monte Cintra – 2685-141 Sacavém

Tel. 21 942 77 80 | Fax 21 942 77 89

Linha Verde 800 201 684 | e-mail: [ihru@ihru.pt](mailto:ihru@ihru.pt) | [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

<b>PRÉMIO IHRU 2010 DE CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO</b>	
APRESENTAÇÃO	8
<b>VARIANTE CONSTRUÇÃO</b>	
PROMOÇÃO MUNICIPAL E REGIONAL	
Menção honrosa Empreendimento de 30 fogos no Bairro Municipal da Misericórdia, Coimbra	14
PROMOÇÃO COOPERATIVA (ESTATUTO FISCAL COOPERATIVO)	
Menção honrosa Empreendimento de 51 fogos em Monte dos Burgos, Matosinhos	18
Menção honrosa Empreendimento de 23 fogos em Monte de Miranda, Guarda	22
OUTRAS CANDIDATURAS	26
<b>VARIANTE REABILITAÇÃO</b>	
REABILITAÇÃO ISOLADA DE IMÓVEIS	
Prémio Espaço Corpus Christi, Vila Nova de Gaia	30
Menção honrosa Casa Barros Madeira, Loulé	36
Menção honrosa Forum Municipal Rodrigues Sampaio, Esposende	40
REABILITAÇÃO INTEGRADA DE CONJUNTOS URBANOS	
Prémio Centro de Memória Casa de S. Sebastião, Vila do Conde	44
Menção honrosa Bairro da Ponte, Gondomar	50
OUTRAS CANDIDATURAS	54
REGULAMENTO DO PRÉMIO IHRU 2010 DE CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO	58
<b>PRÉMIO IHRU 2010 PARA TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA</b>	
APRESENTAÇÃO	66
<b>TESE DE DOUTORAMENTO</b>	
Prémio Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. Análise da experiência portuguesa dos GTL	70
Menção Honrosa Avaliação da sustentabilidade da construção . Propostas para o desenvolvimento de edifícios mais sustentáveis	74
Menção Honrosa Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana. Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado da Baixa de Coimbra	75
<b>TESE DE Mestrado</b>	
Prémio Avaliação de bens imobiliários face ao seu potencial para reabilitação. Comparação entre o valor de imóveis reabilitados e reconstruídos em zonas históricas de Lisboa	76
Prémio <i>Home Zones</i> . Implicações e complicações de uma estratégia de planeamento local	80
OUTRAS CANDIDATURAS	81
REGULAMENTO DO PRÉMIO IHRU 2010 PARA TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA	84





**O PRÉMIO IHRU 2010**, na sua terceira edição, constitui uma referência no sector da construção de empreendimentos de habitação de interesse social, na reabilitação isolada de imóveis, na reabilitação ou qualificação de espaço público e na reabilitação integrada de conjuntos urbanos.

Integrado neste evento, pela primeira vez, vão ser atribuídas distinções a trabalhos de investigação relevantes, no âmbito de teses de Mestrado e de Doutoramento.

É com satisfação que temos vindo a assistir, nestes últimos três anos, a um aumento do número de candidaturas no âmbito da reabilitação, que envolve edifícios com valor patrimonial, sustentabilizados com a adaptação a novos usos, espaços públicos valorizados e conjuntos urbanos que ganham expressão pela reabilitação integrada.

Na construção de novos conjuntos habitacionais é com satisfação que verificamos que se mantém a qualidade dos empreendimentos e que as preocupações com a sustentabilidade dos edifícios têm sido incrementadas.

Nos trabalhos de produção científica, acreditamos que este prémio poderá constituir um incentivo ao desenvolvimento do conhecimento no sector do urbanismo, da habitação e da construção civil.

Felicitoo, assim, todos os concorrentes, esperando contar sempre com o vosso empenho para fazer um trabalho cada vez melhor.

A todos os membros dos Júris e às entidades que representam, o meu agradecimento. Sem a vossa colaboração, não seria possível concretizar este evento.

O PRESIDENTE DO CONSELHO DIRECTIVO  
António Mendes Baptista

**PRÉMIO IHRU 2010  
DE CONSTRUÇÃO  
E REABILITAÇÃO  
APRESENTAÇÃO**

## **PRÉMIO IHRU 2010 DE CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO**

Os empreendimentos, candidatos ao Prémio IHRU 2010, nas variantes Construção e Reabilitação são, abaixo, referenciados e analisados.

Na variante Construção foram registadas 15 candidaturas, sendo 3 de Promoção Municipal e Regional, 7 de Promoção Cooperativa e 5 candidaturas de Promoção Privada.

Na variante Reabilitação foram registadas 29 candidaturas, sendo 17 na vertente Reabilitação Isolada de Imóveis, 7 na vertente de Reabilitação ou Qualificação de Espaço Público e 5 candidaturas na vertente Reabilitação Integrada de Conjuntos Urbanos.

O Júri incluiu representantes das seguintes instituições: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas, Ordem dos Arquitectos e Ordem dos Engenheiros.

Numa primeira reunião, foi feita uma pré-selecção dos empreendimentos a visitar, tendo sido elaborado um programa de visitas. Na última reunião, efectuada após as deslocações aos empreendimentos seleccionados, o Júri decidiu atribuir a cada variante, as seguintes distinções:

### **1. VARIANTE CONSTRUÇÃO**

#### **1.1. PROMOÇÃO MUNICIPAL E REGIONAL**

Menção Honrosa ao empreendimento de 30 fogos, no Bairro Municipal da Misericórdia, Coimbra, promovido pelo Município de Coimbra, construído pela empresa Eusébios & Filhos, S.A., com projecto do gabinete Rodapé – Arquitectos, Lda.

*Com o objectivo de realojar populações carenciadas, com deficientes condições de habitabilidade, foi construído, de raiz, este bairro municipal. Apesar do terreno apresentar uma grande inclinação, os dois edifícios, implantados a diferentes cotas, são interligados por galerias abertas, facilitadoras da interacção e convívio entre vizinhos.*

#### **1.2. PROMOÇÃO COOPERATIVA, ESTATUTO FISCAL COOPERATIVO**

Menção Honrosa ao empreendimento de 23 fogos em Monte de Miranda, Guarda, promovido pela Cooperativa Casa Jovem Habitação e Construção, C.R.L., construído pela empresa Constrope Construções, S.A., com projecto coordenado pelos arquitectos Álvaro Siza Vieira e António Madureira.

*O Aldeamento de Monte de Miranda é um espaço residencial constituído por habitações, garagem colectiva e sede da cooperativa. É um conjunto com grande unidade e diversidade de tipologias, organizado em torno de um pátio central, que serve de encontro convívio de moradores e de uma pequena colina, com afloramento rochoso, espaço mirante, naturalizado, memória do primitivo local.*

Menção Honrosa ao empreendimento de 51 fogos em Monte dos Burgos, Matosinhos, promovido pela Cooperativa de Construção Realidade, C.R.L., construído pela empresa Norlabor – Engenharia e Construção, S.A., com projecto coordenado pelo arquitecto Vítor Seabra.

*O conjunto residencial de Monte dos Burgos revela-nos um desenho contido, contemporâneo. É um conjunto complexo constituído por habitações e equipamentos colectivos (auditório, sede da cooperativa, garagem colectiva e health-club), com um padrão elevado de construção.*

## **2.VARIANTE REABILITAÇÃO**

### **2.1. REABILITAÇÃO ISOLADA DE IMÓVEIS**

Prémio IHRU ao Espaço Corpus Christi, Gaia, reabilitação promovida pelo Município de Vila Nova de Gaia, construção da empresa Augusto Oliveira Ferreira & C.ª, Lda. e projecto coordenado pela arquitecta Cristina Costa.

*A reabilitação e valorização da capela e coros do Convento Corpus Christi, é uma intervenção exemplar em que foram desenvolvidas obras de reabilitação estrutural e de conservação e restauro de pinturas, estuques e talhas. O espaço actualmente não sacralizado, vai proporcionar a fruição de audições de música, o visionamento de exposições, para além do seu natural uso como espaço museológico. Esta reabilitação preserva um património singular que estava em riscos de se perder e é uma referência metodológica: intervenção criteriosa, concertada e integradora das diferentes especialidades.*

Menção Honrosa à Casa Barros Madeira, Loulé, reabilitação promovida pelo Dr. David José Barros Madeira, construção da empresa GSN – Construções e Representações, Lda e projecto coordenado pelo arquitecto Carlos Delgado Pinto.

*A intervenção na Casa Barros Madeira é uma interessante fusão do antigo e do novo. O edifício original, que constituía uma memória de família, foi respeitado no seu espaço, materiais e técnicas e a expansão, para responder às actuais necessidades, afirma-se com contemporaneidade. A ligação das duas linguagens é harmoniosa e estimulante. É de referir o fototropismo, induzido pela luz natural, como um dos atributos mais notáveis desta arquitectura.*

Menção Honrosa ao Fórum Municipal Rodrigues Sampaio, Esposende, reabilitação promovida pelo Município de Esposende, construção da empresa Joaquim da Costa Sá e projecto coordenado pela arquitecta Ana Valente.

*O Fórum Municipal Rodrigues Sampaio, resulta da intervenção num edifício com valor concelhio, onde se salvaguardam as preexistências com valor patrimonial e se completa e se expande o edifício para adaptação a novos usos. Assim, passamos a ter um auditório, sala de exposições e espaços complementares de apoio. A intervenção é espacialmente muito estimuladora e as condições acústicas do auditório são de realçar.*

## 2.2. REABILITAÇÃO INTEGRADA DE CONJUNTOS URBANOS

Prémio IHRU ao Centro de Memória  
Casa de S. Sebastião, Vila do Conde, reabilitação  
promovida pelo Município de Vila do Conde,  
construção da empresa António Silva Campos –  
Engenharia Construções, S.A. e projecto  
coordenado pelo arquitecto Manuel Maia Gomes  
e pela arquitecta paisagista Fernanda Orfão.

*O Centro de Memória de S. Sebastião constituído  
por casa solarenga e respectivo jardim, é um  
conjunto urbano notável. É um espaço  
museológico, de exposições, de conferências  
e de lazer. Realça-se a cuidada reabilitação do  
legado patrimonial quer do edificado quer dos  
espaços exteriores e a qualidade arquitectónica da  
expansão do edifício. Esta expansão, com volumes  
depurados afirma-se com contemporaneidade e  
não cria roturas com o edifício reabilitado.*

*O jardim mantém as preexistências da antiga  
quinta, com destaque para preservação da  
estrutura de rega (mina, levadas e tanques) da  
casa de fresco e do mirante e a reconstituição do  
jardim formal de buxo.*

Menção Honrosa ao Bairro da Ponte, Gondomar,  
reabilitação promovida pelo Município de  
Gondomar, construção da empresa Soares,  
Magalhães & Delgado, Lda - Engenheiros  
Associados e projecto coordenado pelo  
engenheiro Eduardo Camello Martins.

*É uma reabilitação integrada de um bairro social  
degradado. A componente sustentabilidade  
esteve presente na reabilitação do edificado  
e a envolvente urbanística foi valorizada com  
equipamentos urbanos de recreio e desporto.  
Os moradores participam na construção e  
manutenção dos jardins. O resultado deste  
trabalho é uma imagem de grande unidade.*

## CONSTITUIÇÃO DO JÚRI

Dr. António Mendes Baptista

Presidente do Conselho Directivo do Instituto  
da Habitação e da Reabilitação Urbana

Arq.º Rogério de Oliveira Pampulha

Representante do Instituto da Habitação  
e da Reabilitação Urbana

Arq.º António Baptista Coelho

Representante do Laboratório Nacional  
de Engenharia Civil

Arq.º Paisagista José Luís Veludo Vieira Pereira

Arq.º Paisagista José Cubeles Lousan

Representantes da Associação Portuguesa  
dos Arquitectos Paisagistas

Arq.º José Charters Monteiro

Representante da Ordem dos Arquitectos

Eng.º Fernando Farinha da Silva Pinho

Representante da Ordem dos Engenheiros

A pré-avaliação das candidaturas foi feita  
por uma Comissão Técnica constituída por:

Arq.º Rogério de Oliveira Pampulha

(IHRU/Lisboa)

Arq.ª Aurelina Viegas

(IHRU/Lisboa)

Eng.º Damião Gonçalves da Costa Andrade

(IHRU/Porto)

**CONS**



TRƯỜNG

CẤP

3

--	--

## **Empreendimento de 30 fogos**

Bairro Municipal da Misericórdia, Coimbra



---

**PROMOTOR**

Município de Coimbra

---

**CONSTRUTOR**

Eusébios & Filhos, S.A.

---

**PROJECTO**

Rodapé – Arquitectos, Lda.

---

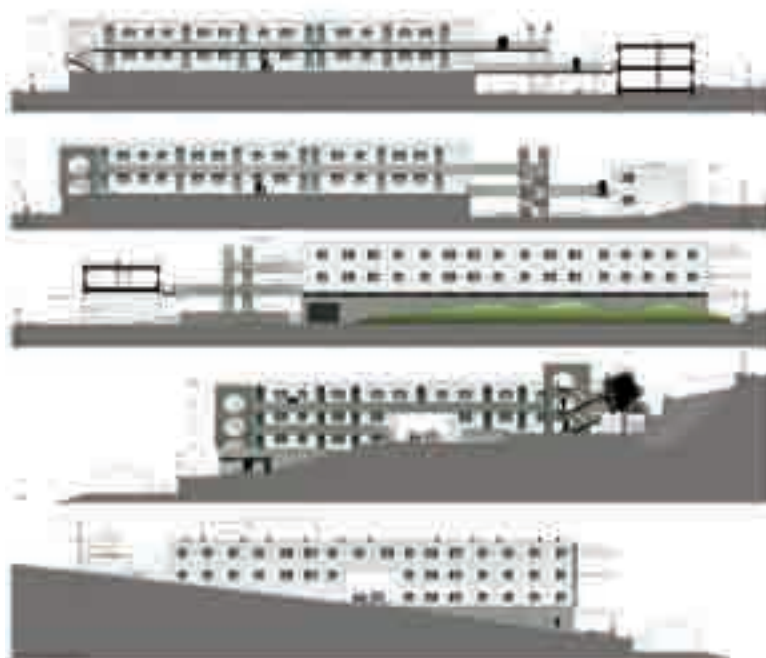


Na elaboração deste projecto foi tida particular atenção ao disposto no Programa de Concurso, realçando os factores que contribuíssem positivamente para a satisfação do quotidiano familiar. O projecto procurou minimizar o impacto produzido, provocado pelas características topográficas do terreno, subtraindo as barreiras arquitectónicas. Os extremos das galerias também são pontuados por acessos verticais, que interligam as várias cotas do empreendimento e das habitações e que garantem várias hipóteses do percurso pedonal aos utentes, valorizando e potenciando o contacto entre os utentes e gerando laços comunitários importantes para a qualidade de vida urbana.

A legislação aplicável, elemento forte e condicionador da orientação das diversas habitações, e as características do terreno, de declive acentuado, proporcionaram uma solução em galeria dos percursos e dos acessos entre os vários volumes que se tornaram num elemento caracterizador e identificador do projecto.

De modo a assegurar a privacidade das habitações é proposto um desnivelamento da cota das galerias de acesso, relativamente ao interior das habitações, contrariando um dos factores mais negativos destas soluções.

A organização do construído, volumes, dos vazios resultantes apoiam-se-na rede de acessos. Relati-



vamente ao edifício "G", estes encontram-se localizados no alçado Poente, originando um reposicionamento da implantação do edifício. No edifício "F" os acessos fazem-se pelo alçado Sul com ligação directa ao edifício "G", o que proporciona o surgimento de uma galeria aberta, que pela sua formalidade e plasticidade organiza o espaço exterior e cria uma referência na envolvente. Pensamos que este elemento assume particular importância, funcionando como uma "rótula" das ligações exteriores (galerias) de acesso aos fogos.



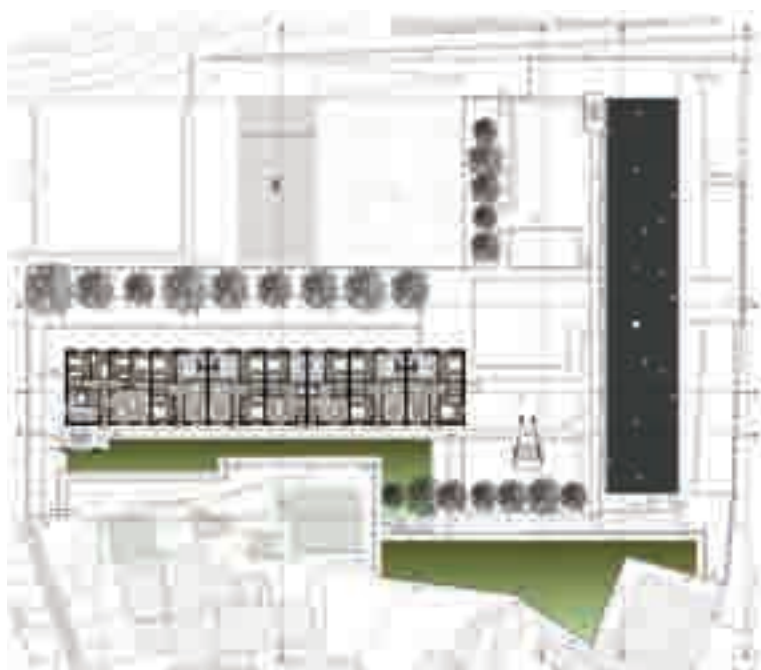
A organização e compartimentação interiores foram alvo de cuidados acrescidos, respeitando a legislação aplicável, distribuindo as funções hierarquicamente na sua importância, nos hábitos quotidianos, valorizando critérios de higiene e salubridade, fomentando o convívio, proporcionando qualidade de vida aos seus utentes, residentes ou visitantes.

Foram igualmente tidos em consideração os aspectos relacionados com a segurança, a habitabilidade e a durabilidade e pela definição de regras de qualidade dos materiais, dos elementos e dos componentes da construção, nos aspectos relacionados com a forma, a composição e o respectivo dimensionamento.

Importa realçar ainda que, na concepção dos espaços de entrada e de circulação, as dimensões foram optimizadas, permitindo uma maior rentabilidade dos restantes espaços dos fogos, diminuindo as zonas de pouca utilização e importância, potenciando as actividades habituais relacionadas com o modo de vida previsível do agregado familiar e sua evolução.



A solução proposta poderá ser caracterizada como realista, integrada na paisagem e na envolvente, recorrendo a soluções naturais (taludes) do terreno, criando percursos pedonais de boa qualidade, com materiais de fácil manutenção, com volumetrias ajustadas ao terreno e arruamentos, de modo a ser possível uma qualificação paisagística e ambiental sustentadas numa arquitectura de qualidade e económica.





## Empreendimento de 51 fogos

Monte dos Burgos, Matosinhos



---

### PROMOTOR

Cooperativa de Construção Realidade, C.R.L.

---

### CONSTRUTOR

Norlabor – Engenharia e Construção, S.A.

---

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Vítor Seabra

---



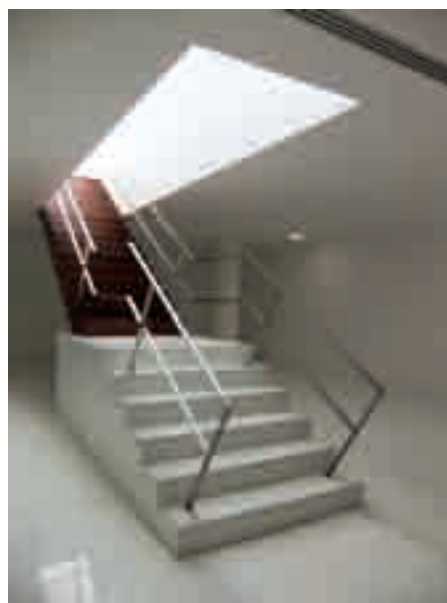
Os edifícios propostos, pelo programa que encerram e pela forma como estão concebidos, são um elemento importante no tratamento de todo este espaço no remate urbano da Cooperativa, nas suas componentes físicas e programáticas. A habitação funciona como remate e elemento de transição entre o existente e o proposto, no

caso do bloco situado a nascente, e como elemento estruturante da proposta, no outro caso. Aqui propõe-se o vazamento do rés-do-chão para permitir que, ao nível do utilizador deste espaço, exista uma grande fluidez visual e de movimentos, permitindo uma forte relação entre a praça, elemento construído, e o amplo espaço verde, a poente. Esta intenção é enfatizada pela solução estrutural que, através de soluções de pós esforço, liberta o piso inferior de pilares periféricos, descolando este edifício do chão.



O restante programa, um Clube de Saúde e uma área Sócio Cultural, complementa o conjunto, conferindo a este núcleo uma dimensão social activa.

O núcleo habitacional é constituído por 51 apartamentos, que contribuirão para colmatar o existente, distribuídos pelas tipologias T2 e T3. Na sua concepção destacam-se as preocupações ao nível da sua estruturação funcional, racionalizando as circulações interiores e potenciando ao máximo a área útil do fogo. Acrescem também as preocupações construtivas, ao nível da eficácia dos métodos utilizados, da perenidade dos materiais escolhidos e também das preocupações com um comportamento ecoeficiente das habitações. Os estores exteriores (que acabam por constituir uma marca importante na imagem do edifício, permitindo uma grande dinâmica na sua leitura que varia com a utilização de cada habitação) reflectem essa preocupação, na forma como permitem um correcto controlo da incidência do sol, aproveitando os ganhos solares no Inverno e protegendo, pelo sombreamento, a época de Verão.





## Empreendimento de 23 fogos

Monte de Miranda, Guarda



---

### PROMOTOR

Casa Jovem Habitação e Construção, C.R.L.

---

### CONSTRUTOR

Constrope Construções, S.A.

---

### PROJECTISTAS COORDENADORES

Arquitecto Álvaro Siza Vieira

Arquitecto António Madureira

---



“Memória” é talvez a palavra mais adequada e necessária para falar da construção dos edifícios da Cooperativa Casa Jovem; memória, porque o processo teve início em 1991, vão já quase duas décadas; memória também, porque foram tais as vicissitudes, as lutas mesmo em tribunal, com construtores meio falidos ou incompetentes, que o esquecimento apetece.

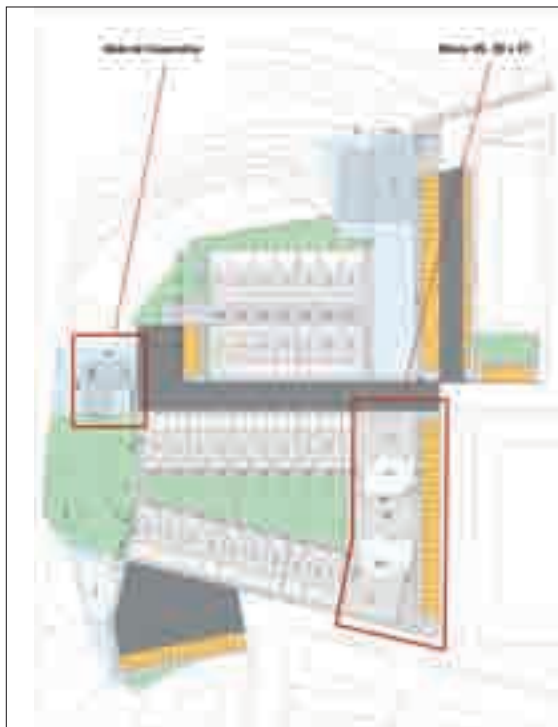
Só em 2003, foram iniciadas as obras de construção da primeira fase do conjunto, dado as obras de urbanização, vias, passeios, guias, infra-estruturas enterradas estarem já executadas. Assim se começaram a construir trinta e quatro habitações unifamiliares em quatro bandas contínuas, cujos projectos tinham sido desenvolvidos com a participação dos cooperantes, através de reuniões de discussão e recolha de opiniões.

Essa perda de tempo teve influência na própria vida interna da Cooperativa, com abandono de cooperantes, por descrença, ou por não suportarem tais atrasos.

São aspectos que a Memória guarda e o Esquecimento preferiria apagar.

Foi tomado especial cuidado com o tratamento dos espaços exteriores, particularmente do pátio central de uso público, ajardinado e arborizado, com clara vocação de centro comunitário.

A segunda fase do processo compreendia a construção de três pequenos blocos de habitação colectiva, com quatro pisos acima do solo,



sobre uma cave comum, destinada a estacionamento de automóveis e arrumos, privativos das habitações.

Dois dos blocos, a poente e nascente, integram-se nas bandas respectivas de habitações, estabelecendo-lhes o remate urbano, enquanto o terceiro bloco, em posição intermédia, constitui o fecho do pátio central.

Apesar de constituírem um único lote, dado terem uma cave comum, os três blocos funcionam com acessos independentes.





Os três pisos superiores dos três blocos são ocupados por habitações T2 e T3 e são servidos por ascensores, com acesso a partir da cave.

Os pisos térreos são ocupados por pequenas habitações T1, com acessos directos a partir dos espaços exteriores, tendo sido dada atenção ao Regulamento da mobilidade e acessibilidades, vigente à data da aprovação do projecto.

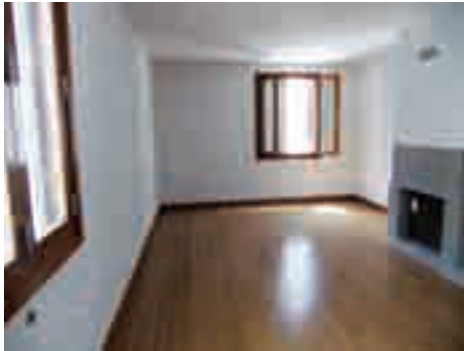
No bloco intermédio, face ao espaço central de uso público construiu-se um café, cuja esplanada se estenderá, dando mais sentido ao seu espaço.

Foi dada especial atenção à natureza dos materiais de revestimento dos espaços comuns, no sentido de reduzir ao mínimo os custos de manutenção.

A construção iniciada em 2007, acabou em 2009. O Projecto está terminado, a obra está pronta.

A Memória fica.





### Empreendimento de 20 fogos

Famões, Odivelas

**PROMOTOR**

Colmeia – Cooperativa de Habitação e Construção, C.R.L.

**CONSTRUTOR**

Colmeia – Sociedade de Construções, CRL

**PROJECTISTAS COORDENADORES**

Arquitecta Maria Alvarez | Arquitecto Rui Serra

---

### Empreendimento de 24 fogos

Avenida Calouste Gulbenkian, Odivelas

**PROMOTOR**

NHC – Nova Habitação Cooperativa, C.R.L.

**CONSTRUTOR**

Hagen Construções, S.A.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto Antero de Sousa

---

### Empreendimento de 36 fogos

Santa Marinha, Vila Nova de Gaia

**PROMOTOR**

Gaia Social, E.E.M.

**CONSTRUTOR**

Sanjosé Constructora, S.A.

**PROJECTO**

Loza e Gardim, Lda. | Vastudio, Lda.

---

### Empreendimento de 28 fogos

Bensafrim, Lagos

**PROMOTOR**

Cooperativa de Habitação Económica Lacóbriga, C.R.L.

**CONSTRUTOR**

Soares da Costa, SGPS, S.A.

**PROJECTISTAS COORDENADORES**

Arquitecto Rui Cabeço | Arquitecto Paixão Salvado

---

### Edifício unifamiliar

Figueiral, Monção

**PROMOTOR**

Município de Monção

**CONSTRUTOR**

Construções Artur Alves de Freitas II, Lda.

**PROJECTO**

Pormin – Trabalhos de Arquitectura e Engenharia, Lda.

---

### Empreendimento de 23 fogos

Costa do Norte, Sines

**PROMOTOR**

Promocasa – Cooperativa de Habitação, C.R.L.

**CONSTRUTOR**

Obrecol – Obras e Construções, Lda.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto Antero de Sousa

---

### Empreendimento de 28 fogos

Arroja, Odivelas

**PROMOTOR**

O Lar Ferroviário – Cooperativa de Habitação e Construção, C.R.L.

**CONSTRUTOR**

Sociedade de Construções H. Hagen, S.A.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto Álvaro Artur de Melo

---

### Empreendimento de 50 fogos

Boa Vista, Monção

**PROMOTOR**

Efimóveis – Imobiliária, S.A.

**CONSTRUTOR**

Ferreira Construções, S.A.

**PROJECTO**

J. Bragança, M. Marques, Arquitectos, Lda.

---

## Empreendimento de 222 fogos

Quinta do Castanheiro, Ponta Delgada

### PROMOTOR

Mota Engil Engenharia e Construção, S.A.

### CONSTRUTOR

Sociedade Técnica Açoreana, Lda.

### PROJECTO

Paulo da Gama Arquitectos Associados

---

## Empreendimento de 228 fogos

Quinta do Casal, Aveiro

### PROMOTOR

FDO – Habit., Lda.

### CONSTRUTOR

FDO – Construções, S.A.

### PROJECTO

Idactos – Arquitectura e Engenharia, Unipessoal, Lda.

---

## Empreendimento de 64 fogos

São Domingos de Rana, Cascais

### PROMOTOR

Indicepoint – Investimentos Imobiliários, Lda.

### CONSTRUTOR

Sociedade de Construções H. Hagen, S.A.

### PROJECTO

Saraiva & Associados – Arquitectura e Urbanismo

---

## Empreendimento de 44 fogos

Vila das Aves, Santo Tirso

### PROMOTOR

Efimóveis – Imobiliária, S.A.

### CONSTRUTOR

Ferreira Construções, S.A.

### PROJECTO

J. Bragança, M. Marques, Arquitectos, Lda.

---

**REABIT**



LI T A Ç Ã O



## Espaço Corpus Christi

Vila Nova de Gaia



---

PROMOTOR

Município de Vila Nova de Gaia

---

CONSTRUTOR

Augusto Ferreira Oliveira & C.ª, Lda.

---

PROJECTISTA COORDENADORA

Arquitecta Cristina Costa

---



A obra de conservação e restauro da Capela do Convento Corpus Christi foi um investimento autárquico, participado pelo Programa Operacional da Cultura e dirigido pela Direcção Municipal de Obras Municipais e Mobilidade, do Município de Vila Nova de Gaia.

A Capela do Convento Corpus Christi, de religiosas dominicanas, foi construída na segunda metade do século XVII, substituindo a primitiva, do século XIV, muito degradada pelas constantes cheias do rio.

Este templo, de concepção centralizada, foi desenhado pelo Padre Pantaleão da Rocha de Magalhães e ajustado, nos coros, ao local e às necessidades da congregação, por Gregório Fernandes. Organiza-se ao longo de um eixo, com a nave, de planta octogonal abobadada ao centro, capela-mor a nascente e os coros a poente. A austeridade e simplicidade das fachadas contrastam com a expressividade do seu interior, onde se destaca, no coro alto de traça barroca, o cadeiral em talha, bem como a pintura e a imaginária do tecto de caixotões, espaldares e retábulos.



Sendo um mosteiro feminino de clausura, a entrada dos fiéis no templo faz-se lateralmente, neste caso do lado norte. A fachada barroca que antecede o portal da igreja, onde é evidente a influência de Nasoni, foi construída no século XVIII.

O dinamismo da sociedade e do pensamento dos seus indivíduos gera mudanças inevitáveis que implicam, para o património construído,





adaptações a novos usos e consequente resposta a diferentes condições físicas e sociais.

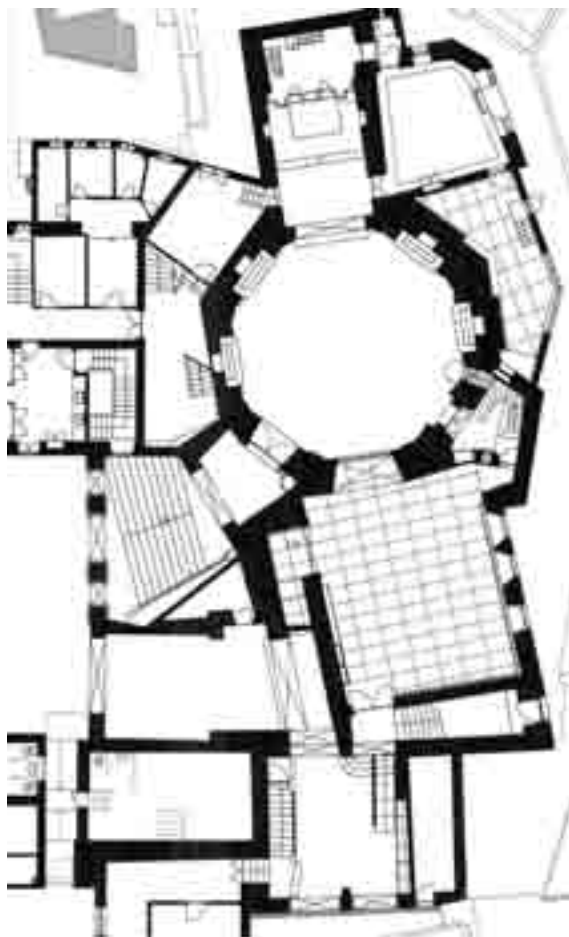
Neste sentido, a recuperação e readaptação da Capela do Convento Corpus Christi representa uma prática, na área da conservação, salvaguarda e valorização dos bens patrimoniais, que acompanha os níveis de exigência das sociedades modernas e desenvolvidas, indo ao encontro do sentimento e da vontade da população.

O respeito pelos princípios internacionais, que regulam a intervenção em Património, tornou indispensável a constituição de uma equipa multidisciplinar para o conhecimento detalhado do imóvel, visando um projecto com opções técnicas apropriadas.

O projecto, reflectindo a consciência da necessidade de conservação de um património singular, traduz uma perspectiva de intervenção, no







sentido da preservação da sua autenticidade. A Capela e coros do Convento Corpus Christi, testemunham uma época e um viver que se quer preservar e divulgar. Contudo, entendemos que, para além do seu natural uso como espaço museológico, a sua valorização, enquanto lugar e sítio urbano, passará pela sua animação com actividades de carácter cultural, que reforçarão a sua vivência quotidiana, viabilizando a sua manutenção. Assim criámos, no coro baixo, espaços de exposição; no coro alto e ante coro, espaços de conferência e/ou seminário; e na capela, um espaço de concerto/coral.

Analisado o estado de conservação do conjunto arquitectónico e identificadas as patologias presentes, definimos critérios de intervenção para a recuperação e salvaguarda do imóvel, de forma

a introduzir-lhe as novas funções sem descontextualizar o seu anterior uso, visando: preservar, reutilizar e beneficiar todos os elementos construtivos, como forma de guardar a memória do seu passado; utilizar materiais tradicionais, ou compatíveis com os existentes, e as respectivas técnicas construtivas; remover e/ou minimizar intervenções inadequadas de manutenção e/ou decoração, uniformizando critérios e materiais; conservar e restaurar os elementos decorativos e de funcionamento, para que nos contem a sua história e nos emocionem com as suas singularidades; readaptar espaços ao seu novo funcionamento, com equipamento adequado e integrado, assumido como uma intervenção actual, conservadora nos materiais que utiliza, mas inovadora no desenho e /ou forma de aplicação desses materiais.

A intervenção no construído consistiu em estabilizar estruturalmente o(s) edifício(s), impedir a entrada de águas pluviais, tratar e/ou reformular as coberturas, reforçar a ventilação permanente, minimizar os problemas de humidade ascensional, conservar e valorizar os elementos construtivos degradados, tratar lacunas, adaptar e/ou reorganizar espaços, de forma a dotá-los de ambientes adequados aos seus usos, e/ou devolvendo-lhes dignidade. A obra de restauro do património integrado, foi realizada in loco, respeitando tanto quanto possível a sua essência, integridade e antiguidade, tendo sido evitada a desmontagem integral dos retábulos, espaldares e tecto em caixotões. No caso do cadeiral, optou-se pela sua desmontagem, uma vez que comprometia o tratamento e restauro do soalho e do seu estrado de apoio.

A materialização deste projecto, dignificou o Espaço Corpus Christi, promovendo a sua identidade e fruição, bem como a relação entre os valores que lhe estão associados e a sociedade que o vivencia.



## Casa Barros Madeira

Loulé



---

### PROMOTOR

Dr. David José Guerreiro Barros Madeira

---

### CONSTRUTOR

GSN – Construções e Representações, Lda.

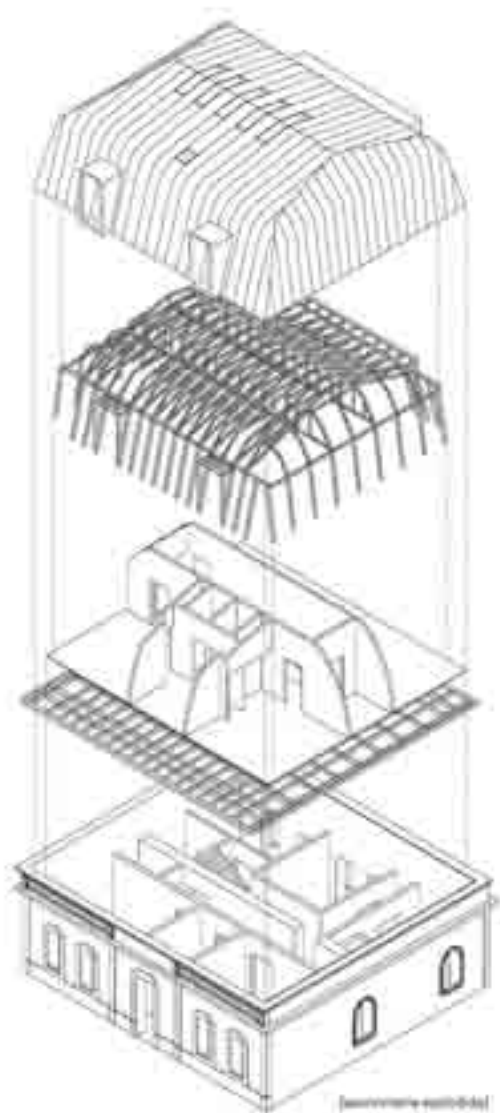
---

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Carlos Delgado Pinto

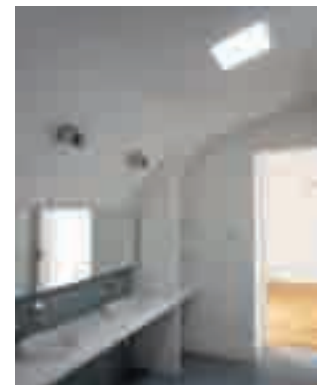
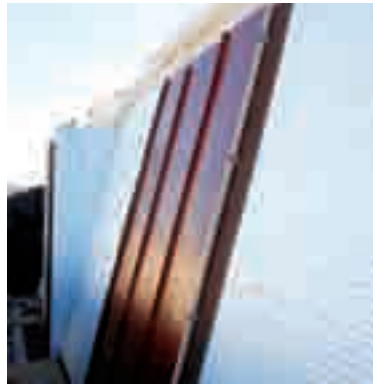
---

As necessidades contemporâneas do habitar e as especificidades de uma família composta por casal e dois filhos foram o motivo para restaurar a vivência numa casa de família, datada do final do século XIX, pavilhão central de uma estrutura de quinta agrícola, desabitada há mais de duas décadas, no centro histórico da cidade de Loulé. O projecto procura um compromisso com a memória de uma utilização noutra tempo e com intervenientes antepassados do proprietário e a vontade de perpetuar a capacidade da casa transportar memórias, bem como gerar



novas, nas novas gerações. A intervenção contemplou uma recuperação e infraestruturização do imóvel original, privilegiando as técnicas originais e uma ampliação em piso superior, configurando novos espaços privados da habitação de expressão contemporânea. Foi explorado um diálogo constante com a realidade de suporte com expressão nos acabamentos e detalhes de carpintaria e nos jogos de luz, propiciados por entradas zenitais.

Na viabilização estrutural do projecto foi tomada a opção de utilizar como material estrutural o *Light Steel Frame* (LSF). Desta forma recorreu-se a uma solução que se adequava ao conceito e filosofia arquitectónica, bem como se adaptava aos constrangimentos da localização, que impunha condicionamentos de acesso e a toda a logística inerente à concretização da construção.





Assim desenvolveu-se uma solução, que se considera adequada e inovadora, que não sujeitasse as paredes resistentes a carregamentos diferentes dos existentes anteriormente. A solução em LSF foi aquela que apresentou um menor peso estrutural e permitia a versatilidade e flexibilidade para viabilizar a forma arquitectónica da cobertura. Revelou-se um material versátil nas suas ligações e com comportamento idêntico ao da anterior cobertura, em asnas de madeira e revestimento em telha cerâmica. Foi possível o não reforço dos elementos verticais do piso 0, mantendo todo o existente do piso 0, incluindo os tectos originais em gesso e a sua estrutura de suporte. Obteve-se assim um resultado que respondeu aos objectivos e programa da intervenção: salvaguarda da realidade existente ao nível do piso térreo, em todas as suas dimensões (estrutural, espacial,

construtiva e estética), bem como possibilitar o incremento de área construída que viabilizava as necessidades espaciais e funcionais definidas e ambicionadas pelo promotor.

A moradia Barros Madeira, em Loulé, encerra um processo de interacção e integração das diferentes áreas técnicas na viabilização de um objectivo de salvaguarda e reabilitação do património edificado privado, restaurando a função habitacional nas áreas históricas e contribuindo para a valorização do conjunto urbano e do espaço público da cidade. Do ponto de vista construtivo, a solução preconizada possibilita uma leitura dialéctica dos dois tempos distintos em sistemas estruturais e construtivos, que se articulam em pleno. A nova intervenção concretiza o princípio da reversibilidade, tão ambicionado nas intervenções de carácter patrimonial.



## **Forum Municipal Rodrigues Sampaio**

Esposende



---

**PROMOTOR**

Município de Esposende

---

**CONSTRUTOR**

Joaquim da Costa Sá

---

**PROJECTISTA COORDENADORA**

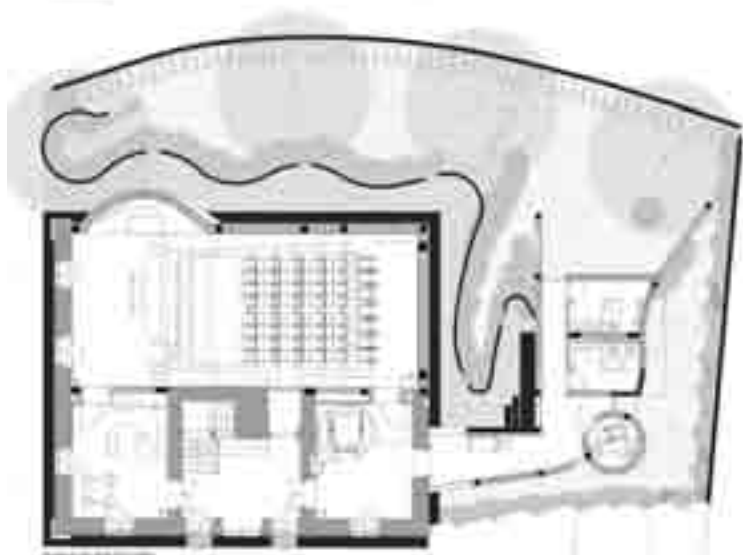
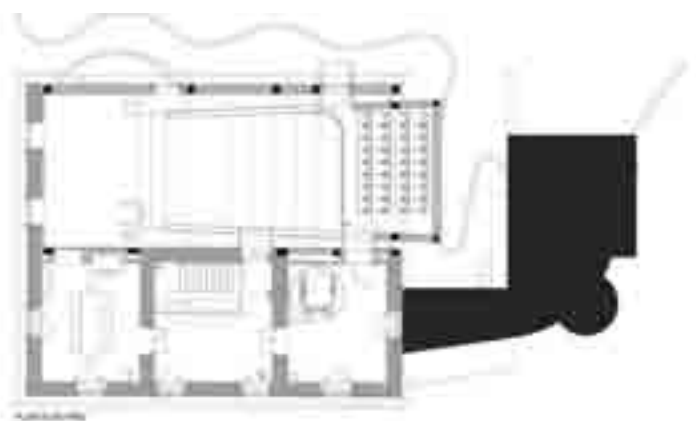
Arquitecta Ana Valente

---

A preexistência, que data do século XVIII, foi, na sua origem, uma habitação com um grande logradouro. No século passado, por volta do final dos anos 40 início dos anos 50, albergou a função de Grémio da Lavoura de Esposende. Em 1978, com a extinção dos grémios da Lavoura, passa a ser propriedade da Cooperativa Agrícola de Esposende que, em 1983, a vendeu aos actuais proprietários.

As diferentes utilizações e os vários proprietários contribuíram para algumas transformações da construção inicial.

O edifício existente encontra-se em muito mau estado de conservação. A cobertura e os pavimentos não existem e as paredes em pedra e algumas peças de cantaria correm risco de ruína. Outros elementos contribuem para o empobrecimento da sua imagem: a construção que edificaram a norte e os volumes com aspecto de barracão, construídos no que restava da parcela inicial.



Pretende a Câmara Municipal de Esposende, com esta intervenção, promover a revitalização do espaço envolvente ao Largo Sacadura Cabral – recuperando uma preexistência em estado de ruína e com valor patrimonial para funções de equipamento – e dotar o concelho de um espaço condigno e adequado à realização da Assembleia Municipal.

Partindo dos condicionalismos inerentes ao facto de termos uma preexistência em ruínas, com uma volumetria, acesso vertical, fenestração e pé direito definidos, e ainda da necessidade de cumprir a legislação em vigor, no que respeita a eliminação de barreira arquitectónicas, o programa organiza-se do seguinte modo:

- Ao nível do r/c, situa-se a entrada e respectivo átrio, com a escadaria preexistente em pedra, de acesso ao 2.º piso. Partindo deste espaço aces-demos, à esquerda, ao gabinete do Presidente da Assembleia, que possui ligação directa com a sala de Assembleia pela zona do palco e a um segundo espaço, à direita, onde se localiza o elevador, que se articula com o volume de sanitá-rios e com a entrada para a sala de assembleias.
- Ao nível do 2.º piso, localiza-se o átrio de chegada da escadaria de pedra, a sala de reuniões, que se articula directamente com este espaço e ainda um segundo *hall* de chegada do elevador com acesso ao balcão da sala de assembleias.

Após uma análise cuidada da preexistência as opções de projecto tiveram duas grandes direc-trizes organizadoras do todo o desenho:

A primeira, consiste na procura de conciliar a recuperação e manutenção dos elementos mais relevantes e caracterizadores do imóvel existente com as novas necessidades funcionais do edifício:

- manutenção das características das fachadas norte e poente do edifício e da entrada princi-pal com a recuperação da escadaria em pedra do século XVIII, preservando a compartimenta-ção interior;
- definição pontual de novas volumetrias com-pondo os alçados nascente e poente;
- definição de uma nova cobertura cujos remates permitem a leitura da cornija em cantaria exis-tente e que integram a volumetria do balcão da Sala de Assembleia.



A segunda, relaciona-se com a tentativa de con-ferir à preexistência um novo enquadramento espacial na cidade, articulando-o duma forma mais harmoniosa com a envolvente, propondo:

- a demolição dos anexos envolventes à constru-ção original, devolvendo o espaço da parcela à cidade, espaço de jardim;
- a reformulação pontual dos alçados norte e poente, através do alargamento de alguns vãos existentes, conferindo ao edifício uma imagem mais urbana.

O projecto prevê a recuperação e consolidação da quase totalidade das paredes portantes em alvenaria de granito do edifício e as novas volu-metrias serão executadas em betão armado. O método de consolidação das paredes existen-tes e de ligação com os novos volumes, a exe-cutar conforme indicação da especialidade, deve considerar uma solução construtiva que se ajuste



à furação existente das paredes em granito resultantes da estrutura de madeira do piso.

A cobertura do edifício será plana e os elementos de remate, com a cornija existente de cantaria serão executados em chapa de cobre.

O revestimento das fachadas exteriores e da volumetria dos sanitários, será o reboco para pintar, prevendo-se a recuperação e limpeza dos elementos de cantaria: cornija, cunhais, soco e orlas. Nas fachadas nascente e poente, prevê-se a aplicação de uma cornija em cobre, desenho similar à existente e um embasamento em granito.



## Centro de Memória Casa de S. Sebastião

Vila do Conde



---

PROMOTOR

Município de Vila do Conde

---

CONSTRUTOR

António da Silva Campos, Engenharia e Construções, S.A.

---

PROJECTISTAS COORDENADORES

Arquitecto Manuel Maia Gomes

Arquitecta Paisagista Fernanda Orfão

---

O programa elaborado para o Centro de Memória, compreende a introdução de um conjunto de valências, com referências ao arquivo e museu da cidade.

O edifício existente, compreende uma área de aproximadamente 2700 m<sup>2</sup>, é reestruturado para receber a componente destinada a exposições, cujo tema principal é a história da formação urbana, social e cultural da cidade e do vasto e rico território concelhio. Compreende ainda espaços para a realização de conferências e áreas de extensão educativa.

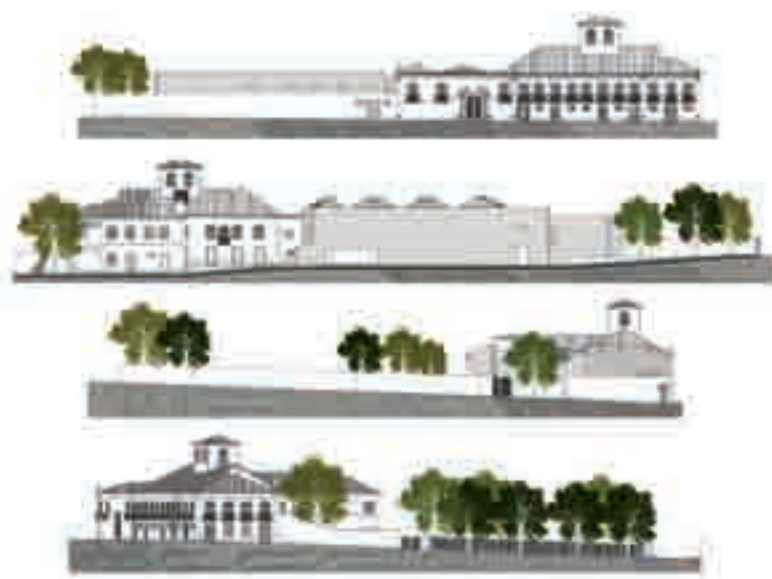
Os dois corpos novos duplicaram a área do edifício existente, perfazendo cerca de 5400 m<sup>2</sup> recebem os depósitos e áreas de tratamento técnico, compreendendo uma área de estanteria e módulo de armazenamento, de cerca de 6000 m. A nível do rés-do-chão, foram instaladas as valências de recepção e sala de exposições temporárias. Salas para exposição de arte contemporânea, a nível do 1.º andar.

A exemplo dos inúmeros solares urbanos, existentes em Vila do Conde, a peça cenograficamente mais cuidada é a escada de acesso ao 1.º andar. Enquanto nos restantes solares urbanos a escada é construída no interior do átrio de acesso ao segundo piso, a Casa de S. Sebastião corresponde ao modelo dos solares rurais do Minho,



com o escadório disposto no exterior do perímetro do edifício. A sua localização é lateral à fachada "principal" orientada à rua, desenvolvendo-se a partir de um pátio, quase interior, acessível, através de um portal encimado por um brasão hoje apeado.

O projecto de reestruturação deste edifício e seu ajuste aos princípios do programa funcional preconizado, formaliza a distribuição das diferentes valências, através de três classes de espaços de funcionamento autónomo e interdependente.



A casa existente, o bloco destinado a depósitos e o bloco que estrutura a recepção e sala de exposições de arte moderna, foram distribuídos segundo princípios e exigências de segurança. O edifício antigo foi objecto de cuidadoso restauro, com relevo para a recuperação dos antigos estuques, escrupulosamente repostos, assim como os motivos decorativos e pinturas originais, designadamente o salão do século XIX, integralmente restaurado. A distribuição e articulação entre os espaços antigos e os novos, processa-se através do pátio



setecentista agora coberto com uma estrutura triangulada.

No corpo novo construído em betão foram instalados os depósitos do Arquivo e as galerias de arte contemporânea. Para efeito de otimização do circuito expositivo, instalado no edifício pré-existente, foi colocada uma escada de ligação entre o r/c e o 1.º andar. Esta escada inserida no edifício barroco, adquiriu geometria própria sendo revestida com aço Corten.

Os corpos novos foram revestidos com pedra calcária acabada à picola, com um relevo semelhante ao areado fino do reboco do edifício antigo.

A casa antiga compreendia uma área agrícola de razoável dimensão, permitindo desenhar um jardim com quase 7000m<sup>2</sup>, dentro dos muros antigos do Solar, mantendo no antigo quintal, agora jardim urbano, as pré-existências características de Vila do Conde medieval.

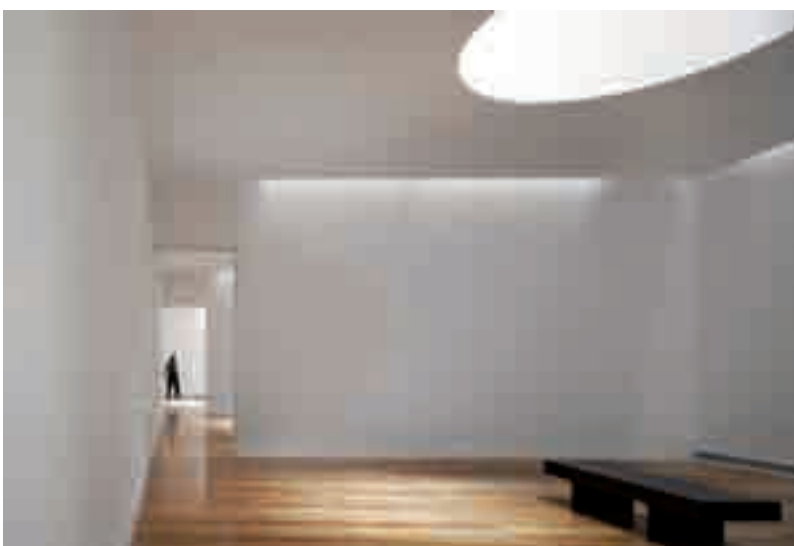
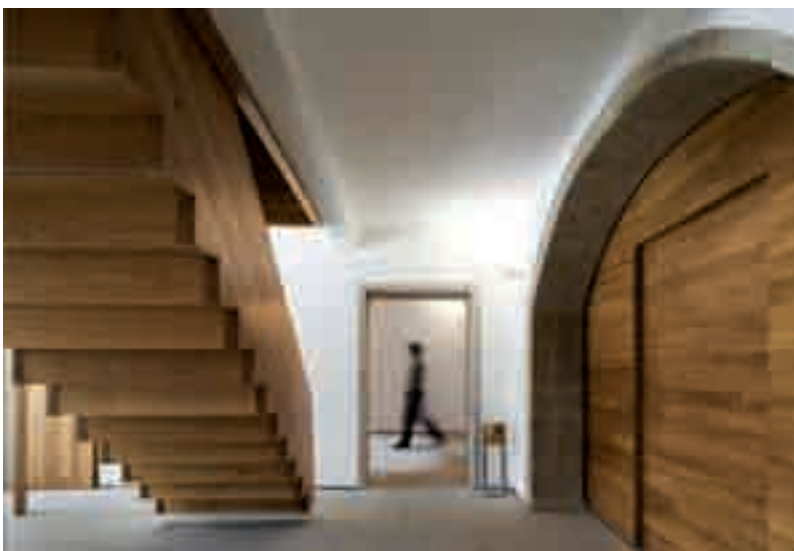
A intervenção no terreno foi mínima. Utilizamos os caminhos pré-existent, que seriam de acesso aos campos de cultura, corrigindo e acertando alguns atravessamentos mantendo, no essencial, os carreiros existentes, os quais curiosamente se ajustaram à geometria desejada para aceder aos diferentes sítios.

Utilizámos granito reciclado, proveniente de demolições, o qual foi aplicado para consolidação e por vezes extensão de muros de suporte pré-existent.

Nos percursos pedonais utilizámos igualmente granito reciclado, na maior parte dos casos.

Para conceder transparências e identidade ao jardim, foi rompido o muro existente na Rua 5 de Outubro, substituindo-o por uma grade transparente, que introduziu visibilidade para o interior do jardim.

Foi retomado o tema da água existente em minas no subsolo, correndo agora à superfície, acompanhando os percursos principais.







## Bairro da Ponte

Gondomar



---

**PROMOTOR**

Município de Gondomar

---

**CONSTRUTOR**

Soares, Magalhães & Delgado, Lda. – Engenheiros Associados

---

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Engenheiro Eduardo Camello Martins

---

No âmbito da Reabilitação Integrada de Conjuntos Urbanos, entende a Câmara Municipal de Gondomar apresentar a candidatura ao Prémio IHRU – Variante Reabilitação – a reabilitação/requalificação do conjunto habitacional da Ponte, concluído em 2009.

O empreendimento, que constitui este conjunto habitacional, encontra-se localizado na freguesia de Rio Tinto, em Gondomar, muito próximo de um dos principais eixos viários da cidade do Porto: Estrada Exterior da Circunvalação. É cons-

tituído por 10 edifícios, no total de 80 fogos (sendo 70 fogos da responsabilidade directa da autarquia), encontrando-se: 12 fogos de tipologia T2, 56 fogos de tipologia T3 e 12 fogos do tipo T4.

A intervenção efectuada beneficiou os 80 fogos, ao reabilitar integralmente a envolvente exterior dos edifícios, que apresentavam um conjunto de anomalias que condicionavam seriamente a sua utilização, em condições de salubridade. Considera-se que esta intervenção se reveste de



aspectos inovadores, uma vez que o caderno de encargos do processo não se limitou a restituir aos edifícios as boas condições iniciais, mas ousou introduzir na reabilitação a componente da sustentabilidade. Assim, foi manifesta a aproximação aos finos critérios do actual RCCTE – Regulamento do Comportamento e Características Térmicas dos Edifícios (DL80/06), designadamente na definição dos requisitos mínimos para a envolvente exterior. Ao nível das coberturas, promoveu-se a remoção dos revestimentos em chapas de fibrocimento e seu depósito em vazadouro certificado. A empreitada, ainda sob o regime jurídico do DL59/99, foi do tipo “concepção/construção”,

ainda que o processo construtivo de reabilitação, a considerar na proposta, estivesse pré-definido, tanto nas especificações técnicas, como no anteprojecto de reabilitação e na estrutura descritiva dos trabalhos a considerar na organização do mapa de medições patenteadas, a concretizar pelos concorrentes.

Paralelamente à empreitada de reabilitação dos edifícios propriamente ditos, entendeu-se necessário actuar ao nível da requalificação da envolvente urbanística, nomeadamente na construção de novos equipamentos urbanos, através de um parque infantil e um campo de jogos do tipo polidesportivo.





## Museu de História Natural

Sintra

**PROMOTOR**

Município de Sintra

**CONSTRUTORES**

Sá Machado & Filhos, Lda.  
Artefactos – Móveis e Decorações, Lda.  
Sandilor, Lda.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto Jorge Sousa Santos

---

## Teatro Fonseca Moreira

Felgueiras

**PROMOTOR**

ACLEM – Arte, Cultura e Lazer Empresa Municipal, E.M.

**CONSTRUTOR**

DST, Domingos da Silva Teixeira, S.A.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto Filipe Oliveira Dias

---

## Escola de Artes

Viseu

**PROMOTOR**

Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

**CONSTRUTOR**

Soares & Carvalho, Sociedade de Construção Civil e Obras Públicas, Lda.

**PROJECTISTA COORDENADORA**

Arquitecta Natália Susana Mendes Figueiredo

---

## Antigo Casino Fundanense

Fundão

**PROMOTOR**

Município do Fundão

**CONSTRUTOR**

Consegui – Construções, S.A.

**PROJECTISTA COORDENADORA**

Arquitecta Ana Isabel Aranda e Cunha

---

## Edifício de habitação

Rua Monsenhor Daniel Machado, Viana do Castelo

**PROMOTOR**

Maria Helena Peres Cadilha Coelho

**CONSTRUTOR**

Vodul – Sociedade de Construção Civil, Lda.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto José Loureiro

---

## Museu do Traje

Viana do Castelo

**PROMOTOR**

Município de Viana do Castelo

**CONSTRUTOR**

Arlindo Correia & Filhos, S.A.

**PROJECTISTA COORDENADOR**

Arquitecto José Loureiro

---

## Teatro Municipal

Vila do Conde

**PROMOTOR**

Município de Vila do Conde

**CONSTRUTOR**

Edifer – Sociedade de Construções, S.A.

**PROJECTISTAS COORDENADORES**

Arquitecto Manuel Maia Gomes | Arquitecta Carla Cruz

---



## Edifício de habitação e serviços

Rua Nossa Senhora da Piedade, Viseu

### PROMOTOR

Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

### CONSTRUTOR

Pascal 2 – Construções, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADORA

Arquitecta Margarida Sofia Amaral Henriques

---

## Palácio do Egipto

Oeiras

### PROMOTOR

Município de Oeiras

### CONSTRUTOR

Quinagre, Construções, S.A.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Pedro Carrilho

---

## Centro de Interpretação de Montesinho

Vinhais

### PROMOTOR

Município de Vinhais

### CONSTRUTOR

SINCOF – Sociedade Industrial de Construções Flaviense, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Daniel Jorge Fernandes do Vale

---

## Edifício unifamiliar

Paires – Ulme, Chamusca

### PROMOTOR

Município de Chamusca

### CONSTRUTOR

Sociedade de Construções Daniel M. Maria & Marques, Lda.

### PROJECTO

Gabicrel – Consultores de Engenharia, Lda.

---

## Edifício de habitação e comércio

Rua Escura, Viseu

### PROMOTOR

Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

### CONSTRUTOR

Consipel – Construções Simões Pereira, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADORA

Arquitecta Natália Susana Mendes Figueiredo

---

## Edifício unifamiliar

Arripiado – Carregueira, Chamusca

### PROMOTOR

Município de Chamusca

### CONSTRUTOR

José Inácio M. Grilo, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Engenheiro José dos Santos Monteiro Januário

---

## Balcão Único de Atendimento

Guimarães

### PROMOTOR

Município de Guimarães

### CONSTRUTOR

Valentim José Luís & Filhos, S.A.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Miguel Melo

---

## Parque da Cidade

Mealhada

### PROMOTOR

Município de Mealhada

### CONSTRUTOR

ACA Engenharia – Alberto Couto Alves, S.A.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Eloi A. Pereira

---

## Conjunto habitacional de Alagoas

Peso da Régua

### PROMOTOR

Município de Peso da Régua

### CONSTRUTORES

Margasil, Sociedade de Construções, Lda.  
Granicostas, Exploração e Transformação de Granitos, Lda.  
Quinta Viana, Construções

### PROJECTISTAS COORDENADORES

Engenheiro António José Pádua | Arquitecto Belém Lima

---

## Envolvente à Casa da 1.ª Infância

Loulé

### PROMOTOR

Município de Loulé

### CONSTRUTOR

Sociedade de Construções do Bico, Lda.

### PROJECTISTAS COORDENADORES

Engenheiro António Lopes Baptista  
Arquitecta Mercedes Guerreiro Paulino

---

## Acessibilidade e mobilidade no Centro Histórico

Viseu

### PROMOTOR

Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

### CONSTRUTOR

Consipel – Construções Simões Pereira, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADORA

Engenheira Alcina Soares da Costa

---

## Centro de Santa Marinha do Zêzere

Baião

### PROMOTOR

Município de Baião

### CONSTRUTOR

Construtora da Huila – Irmãos Neves, Lda.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto Rafael Magalhães

---

## Rua dos Caleiros

Viana do Castelo

### PROMOTOR:

Município de Viana do Castelo

### CONSTRUTOR

Aurélio Martins Sobreiro & Filhos, S.A.

### PROJECTISTA COORDENADOR

Arquitecto António Pedro Machado Cardona

---

## Rua Borba d'Água da Assêca

Tavira

### PROMOTOR

Município de Tavira

### CONSTRUTOR

Roliar, S.A.

### PROJECTISTA COORDENADORA

Arquitecta Paisagista Sílvia Caiado

---

## Complexo termal

Monte Real

### PROMOTOR

Ecotur, Empreendimentos Turísticos, S.A.

### CONSTRUTOR

Lena, Engenharia Construções, S.A.

### PROJECTO

António Garcia Arquitectos, Lda.

---

## Torre de menagem e envolvente

Guarda

### PROMOTOR

MUNICÍPIO DA GUARDA

### CONSTRUTOR

Cipriano Pereira de Carvalho & Filhos, Lda.

### PROJECTISTAS COORDENADORES

Arquitecto Vitor Gama

Arquitecta Paisagista Margarida Carvalho

---

## Conjunto habitacional Eng. Adelino Amaro da Costa

Vila Nova de Gaia

### PROMOTOR

Gaia Social, E.E.M.

### CONSTRUTOR

Qconstroi, Lda./ASC - António Silva Campos, S.A.

### PROJECTO

Vitor Abrantes, Lda.

---

**PRÉMIO IHRU 2010  
DE CONSTRUÇÃO  
E REABILITAÇÃO  
REGULAMENTO**

## CAPÍTULO I

### OBJECTO, OBJECTIVOS E ORGANIZAÇÃO

#### ARTIGO 1.º | OBJECTO

1. O prémio IHRU de Construção e Reabilitação, abaixo também denominado por Prémio IHRU, consiste na atribuição de distinções de prestígio a empreendimentos de habitação de interesse social e a obras de reabilitação no meio urbano.
2. O Prémio IHRU encontra-se estruturado em duas variantes, a de Construção e a de Reabilitação, cada uma com linhas específicas.

#### ARTIGO 2.º | OBJECTIVOS

Constituem objectivos do Prémio IHRU:

- a) Valorizar e promover a divulgação do trabalho desenvolvido pelos promotores de habitação de interesse social, bem como o das entidades públicas e privadas ao nível da reabilitação do património habitacional, do espaço público e na implementação de operações integradas de reabilitação;
- b) Promover a disseminação de boas práticas;
- c) Contribuir, através do conhecimento de experiências inovadoras, para a contínua adaptação a novas situações;
- d) Contribuir para que a imagem dinâmica destes processos façam interessar cada vez mais os promotores públicos e privados bem como a sociedade civil em geral, na prossecução de intervenções de qualidade ao nível da habitação de interesse social bem como na protecção, recuperação e revitalização do património edificado e sua envolvente, com especial realce para a qualidade ambiental;
- e) Promover o interesse de todos os intervenientes nestes sectores especializados da construção civil e incentivar a sua apetência e preparação técnica para este tipo de trabalhos;
- f) Assegurar, através da divulgação das melhores intervenções, também na perspectiva técnico-económica, o interesse do cidadão em geral pela preservação e revitalização do património habitacional e dos centros urbanos históricos;

- g) Apoiar o estudo e a investigação aplicada de novas tecnologias, promovendo a sua utilização na habitação de interesse social, bem como a investigação das tecnologias específicas de cada época de construção dos edifícios e sua divulgação como memória da comunidade;
- h) Contribuir para a divulgação de melhorias sociais obtidas quer através de acesso a habitação com padrões de qualidade garantidos quer pelo aumento do valor de vizinhança que a revitalização do parque edificado e a reabilitação do espaço público permite.

#### ARTIGO 3.º | NATUREZA DO PRÉMIO

1. O Prémio IHRU, de natureza não pecuniária, consiste na atribuição de menções de prestígio assinaladas através de troféus, diplomas e placas distintivas para afixação nos locais, por cada uma das suas variantes e linhas.
2. Podem ser atribuídas menções honrosas, em cada uma das linhas das duas variantes do Prémio IHRU, destacadas mediante a entrega de diplomas.
3. As candidaturas distinguidas são apresentadas publicamente através de uma exposição e inseridas em catálogo.

#### ARTIGO 4.º

##### PROJECTOS DE REFERÊNCIA

1. Acessibilidade e Mobilidade:
  - a) De entre todas as intervenções distinguidas pode ser destacada aquela que concretize soluções inovadoras e eficientes direccionadas à efectiva eliminação de barreiras arquitectónicas, à qual é atribuída a designação de "Projecto de Referência".
2. Ambiental e Sustentabilidade:
  - a) De entre todas as intervenções distinguidas pode ser destacada aquela que concretize boas práticas ambientais e de sustentabilidade, à qual é atribuída a designação de "Projecto de Referência".
3. À intervenção que for considerada como susceptível de consistir "Projecto de Referência" é assegurado um destaque na edição do catálogo.

#### ARTIGO 5.º | PERIODICIDADE

1. O Prémio IHRU tem periodicidade anual, sendo a selecção das intervenções efectuada de entre as apresentadas a concurso.
2. A atribuição do Prémio IHRU, nas suas variantes e linhas, é realizada numa única cerimónia pública.

#### ARTIGO 6.º | JÚRI

1. A selecção das intervenções é efectuada por um Júri constituído para o efeito.
2. O Júri é composto pelo Presidente do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que preside, pelo Coordenador do Prémio e ainda por um representante designado por cada uma das seguintes entidades:  
Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas (APAP),  
Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC),  
Ordem dos Arquitectos (OA) e  
Ordem dos Engenheiros (OE).
3. Cada entidade indica um representante suplente, que assegura a continuidade dos trabalhos em caso de falta ou impedimento do membro do Júri.
4. O Coordenador do Prémio e mais dois técnicos, nomeados pelo IHRU, constituem uma Comissão Técnica que identifica, mediante análise da documentação remetida nas candidaturas, ou visitas aos empreendimentos concorrentes, as intervenções com qualidade suficiente para serem propostas ao Júri.
5. O Júri delibera em reunião privada, com a presença de dois terços dos seus membros, por maioria simples de votos dos membros presentes, possuindo o Presidente voto de qualidade em caso de empate.
6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Júri só pode deliberar a vacatura do Prémio IHRU para as menções de prestígio, por maioria de dois terços dos membros presentes à reunião.
7. De cada reunião é lavrada acta, que contém um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando designadamente a data e o local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e resultado das votações.

#### ARTIGO 7.º | ORGANIZAÇÃO

1. Incumbe ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana a organização do Prémio IHRU, sendo da sua responsabilidade a eleição dos critérios de divulgação do Prémio e de divulgação da sua atribuição, designadamente no que concerne à organização da sessão pública, exposição e publicações, podendo contudo solicitar a colaboração de outras entidades públicas ou privadas para o cabal desempenho de todas tarefas que se revelem necessárias à promoção do procedimento.
2. O IHRU fixa anualmente os períodos de candidatura e os prazos para a prática dos actos procedimentais necessários, os quais são divulgados no Portal da Habitação, conjuntamente com a demais informação relevante.

#### ARTIGO 8.º | ENCARGOS

1. Constitui encargo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana as despesas com a organização geral do evento, designadamente com a participação nos trabalhos do Júri, dos representantes das várias entidades e convidados e com as demais actividades que lhes sejam adstritas.
2. Não constituem encargos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana quaisquer despesas que não decorram directamente das actividades previstas no presente regulamento, ainda que sejam decorrentes do Prémio IHRU.
3. É da exclusiva responsabilidade dos promotores a organização da sua candidatura ao Prémio IHRU, designadamente no que concerne aos encargos inerentes à apresentação do material de suporte de análise.
4. É ainda da responsabilidade dos promotores o levantamento do material apresentado a concurso, no prazo de 30 dias úteis após a realização da exposição ou após a notificação que para o efeito lhes for endereçada.

## CAPÍTULO II

### PRÉMIO IHRU – VARIANTE CONSTRUÇÃO

#### ARTIGO 9.º | ÂMBITO

1. O Prémio IHRU – Construção, visa distinguir os empreendimentos de Habitação de Interesse Social certificados pelo IHRU, nas diferentes promoções de financiamento.
2. O Prémio IHRU possui quatro linhas na vertente Construção, correspondentes à promoção privada, à promoção municipal e regional, à promoção cooperativa de habitação a custos controlados e promoção cooperativa no âmbito do Estatuto Fiscal Cooperativo.
3. A linha de promoção privada inclui os empreendimentos promovidos pelas empresas, por instituições privadas de segurança social (IPSS), instituições privadas sem fins lucrativos, bem como todas as demais entidades de natureza privada.

#### ARTIGO 10.º | PRÉMIO

1. Ao promotor, aos projectistas - autores, quer dos edifícios, quer dos espaços exteriores e ainda aos construtores do empreendimento distinguido com a menção de prestígio, são atribuídos troféus e diplomas.
2. No empreendimento referido no número anterior é colocada uma placa de material imperecível.
3. Ao promotor, aos projectistas – autores, quer dos edifícios quer dos espaços exteriores e ainda aos construtores do empreendimento distinguidos com menções honrosas, são entregues diplomas.

#### ARTIGO 11.º | ELEGIBILIDADE

1. Podem concorrer ao Prémio IHRU todos os promotores de Habitação de Interesse Social.
2. Só são admitidos a concurso os empreendimentos fisicamente concluídos no ano anterior à edição em causa, cujos projectos tenham sido certificados pelo IHRU.
3. A admissibilidade dos concorrentes fica dependente da inexistência de quaisquer dívidas ou outro tipo de incumprimento de obrigações assumidas no desenvolvimento da sua actividade, podendo o Júri, a qualquer

momento, solicitar a apresentação de adequada prova documental.

#### ARTIGO 12.º | FUNCIONAMENTO E CANDIDATURAS

1. Os promotores dos empreendimentos fisicamente concluídos no ano anterior ao da edição do Prémio IHRU, os quais são objecto de inscrição no Secretariado do Prémio, pela Direcção de Habitação e Reabilitação Urbana e pela Delegação do Porto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, recebem um convite deste organismo para formalizarem candidatura, nos termos do presente regulamento.
2. A candidatura inclui:
  - a) documentação escrita, gráfica e fotográfica, montada em painéis rígidos de material leve, de 700 x 1000 mm, ao alto, e espessura não superior a 5 mm, sendo o número de painéis limitado a um máximo de dois;
  - b) cópia da documentação escrita, gráfica e fotográfica, apresentada em papel em formato A4 e em suporte digital, com a planta do loteamento, plantas dos fogos, corte significativo e memória descritiva, com uma sumária descrição construtiva;
  - c) declaração dos promotores, proferida sob compromisso de honra de:
    - i) inexistência de dívidas à Fazenda Pública e à Segurança Social;
    - ii) conhecimento e aceitação integral do conteúdo do presente regulamento.
3. Todo o material será entregue, devidamente embalado e identificado, em local e prazos a publicitar nos termos do disposto no art. 7.º.

#### ARTIGO 13.º | CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na apreciação dos empreendimentos postos a concurso é ponderado pelo Júri:

- a) a salvaguarda e valorização da qualidade da paisagem global;
- b) o modelo e a integração urbanística com a compreensão da aptidão dos espaços e valores naturais e culturais existentes;

- c) a imagem e a organização arquitectónica;
- d) a compatibilização das instalações e equipamentos, interiores e exteriores;
- e) as técnicas e a racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local e aplicando soluções, tecnologias e materiais amigos do ambiente que reduzam o consumo de energia;
- f) o garante na acessibilidade e mobilidade na utilização do espaço público e do espaço edificado;
- g) a apropriação pelos utilizadores.

### CAPÍTULO III

#### PRÉMIO IHRU – VARIANTE REABILITAÇÃO

##### ARTIGO 14.º | ÂMBITO

1. O Prémio IHRU – Reabilitação, destina-se a distinguir as acções de reabilitação com carácter de excelência, que consistam em:
  - a) Reabilitação isolada de imóveis;
  - b) Reabilitação ou qualificação de espaço público;
  - c) Reabilitação integrada de conjuntos urbanos.
2. É atribuído um prémio por cada uma das linhas descritas no número anterior.

##### ARTIGO 15.º | PRÉMIO

1. Aos responsáveis pela intervenção distinguida com a menção de prestígio, designadamente promotor, projectistas – autores e construtor, são atribuídos troféus e diplomas.
2. Na intervenção referida no número anterior é colocada uma placa de material imperecível.
3. Aos responsáveis pela intervenção distinguida com menções honrosas, são entregues diplomas.

##### ARTIGO 16.º | ELEGIBILIDADE

1. Podem apresentar candidatura ao Prémio IHRU todas as entidades públicas ou privadas que tenham promovido intervenções de reabilitação urbana em qualquer uma das linhas referidas no artigo 14.º.

2. Só são admitidos a concurso os empreendimentos fisicamente concluídos no ano anterior ao procedimento em causa, tenham ou não beneficiado de apoios do IHRU.
3. A admissibilidade dos concorrentes fica dependente da inexistência de quaisquer dívidas ou outro tipo de incumprimento de obrigações assumidas no desenvolvimento da sua actividade, podendo o Júri a qualquer momento solicitar a apresentação de adequada prova documental.

##### ARTIGO 17.º | CANDIDATURAS

1. A abertura do procedimento para atribuição do Prémio IHRU – Variante Reabilitação, é objecto de adequada publicitação, designadamente mediante inserção de anúncio em dois jornais de tiragem nacional e no Portal da Habitação, o qual consubstancia um convite à apresentação de candidaturas.
2. Os interessados devem formular candidatura que inclua informação detalhada sobre a intervenção de reabilitação urbana, designadamente:
  - a) documentação escrita, gráfica e fotográfica, montada em painéis rígidos de material leve, de 700x1000 mm, ao alto, e espessura não superior a 5 mm, sendo o número de painéis limitado a um máximo de dois;
  - b) documentação escrita gráfica e fotográfica, apresentada em papel em formato A4 e em suporte digital;
  - c) no caso de se tratar de reabilitação isolada a planta dos pisos, corte significativo, memória descritiva e histórica do edifício, especificando descrição construtiva da intervenção;
  - d) elementos que permitam a avaliação comparativa da situação anterior e posterior à intervenção;
  - e) outros elementos que o concorrente repute imprescindíveis para a avaliação da extensão e do carácter da intervenção de reabilitação.
3. A candidatura inclui ainda declaração do promotor, proferida sob compromisso de honra, de:
  - a) inexistência de dívidas à Fazenda Pública e à Segurança Social;
  - b) conhecimento e aceitação integral do conteúdo do presente regulamento.



4. Todo o material será entregue, devidamente embalado e identificado, em local e prazos a publicitar nos termos do disposto no art. 7.º.

#### **ARTIGO 18.º**

##### **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Na apreciação das intervenções apresentadas a concurso e consoante as linhas em causa, o Júri pondera os seguintes elementos:

- a) extensão da reabilitação;
- b) a valorização da qualidade da paisagem urbana;
- c) a interligação funcional com os espaços e valores naturais e culturais existentes;
- d) a compatibilização da intervenção com os demais usos na área urbana de influência;
- e) a imagem e modelo organizacional adoptado;
- f) as técnicas e a racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local e aplicando soluções, tec-

nologias e materiais amigos do ambiente que reduzam o consumo de energia;

- g) o garante da acessibilidade e mobilidade na utilização do espaço público e do espaço edificado;
- h) a apropriação pelos utilizadores;
- i) o carácter inovador da reabilitação.

#### **CAPITULO IV**

##### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **ARTIGO 19.º**

Em tudo o que não estiver especificamente regulado no presente regulamento aplica-se a legislação em vigor.

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.  
8 de Janeiro de 2010

**PROD**  
**CI**



# UÇÃO ENHANCENDO A EFICIÊNCIA

**PRÉMIO IHRU 2010  
PARA TRABALHOS DE  
PRODUÇÃO CIENTÍFICA  
APRESENTAÇÃO**

## PRÉMIO IHRU 2010

### TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA

#### INTRODUÇÃO

No âmbito do prémio IHRU foi criada uma nova variante para trabalhos de produção científica, que tem como objectivo incentivar o estudo e a investigação de matérias ligadas à habitação e à reabilitação urbana.

Esta nova variante, procura dar relevo às teses de mestrado e a trabalhos científicos publicados que anualmente se debruçam sobre matérias de interesse para o IHRU, bem como às teses de doutoramento que bianualmente sobressaem pela qualidade e criatividade.

#### APRESENTAÇÃO

Foi aberto um período de candidaturas a esta variante do Prémio IHRU, entre Março e Junho de 2010, tendo-se registado a inscrição e aceitação de 41 trabalhos, dos quais 10 teses de doutoramento e 31 teses de mestrado e trabalhos científicos, de acordo com as seguintes áreas temáticas:

ÁREA TEMÁTICA	N.º DE CANDIDATURAS ACEITES
Dinâmica do mercado de habitação	2 teses de doutoramento 2 teses de mestrado
Economia e gestão imobiliária/arrendamento urbano	1 tese de doutoramento 2 teses de mestrado
Eficiência energética e condições de habitabilidade associadas aos edifícios	1 tese de doutoramento
Habitação Social e modelos de habitar	2 teses de doutoramento 8 teses de mestrado 1 trabalho científico publicado
Reabilitação do edifício / técnicas construívas	3 teses de doutoramento 7 teses de mestrado
Reabilitação urbana	1 tese de doutoramento 9 teses de doutoramento 2 trabalhos científicos publicados

#### METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

No decurso dos trabalhos de apreciação e selecção das candidaturas o Júri reuniu, uma primeira vez, para definir a metodologia a aplicar no processo. Numa segunda reunião, os membros do Júri procederam à análise das teses que foram objecto de uma pré-selecção segundo os critérios adoptados. Finalmente, após nova apreciação, numa terceira reunião, o Júri identificou as melhores teses. Cada candidatura foi apreciada e pontuada pelos elementos do Júri, de forma individualizada, sob os seguintes aspectos:

- interesse nacional da temática abordada;
- interesse para o sector da habitação e da reabilitação urbana da temática abordada;
- qualidade científica da pesquisa;
- qualidade formal do trabalho apresentado (organização, redacção);
- carácter inovador da obra.

As pontuações atribuídas a cada uma das candidaturas permitiram distinguir os melhores trabalhos a que foi atribuído o Prémio IHRU para trabalhos de produção científica.

O Júri decidiu, ainda, atribuir duas menções honrosas às teses que se destacaram pelo seu interesse e carácter inovador em aplicações a casos portugueses.

### **PRÉMIO IHRU PARA TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA – TESE DE DOUTORAMENTO**

Foi seleccionada a melhor tese, vencedora do Prémio IHRU para trabalhos de produção científica, em 2010:

#### **TÍTULO**

*Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. Análise da experiência portuguesa dos GTL*

#### **AUTOR**

Ana Cláudia da Costa Pinho, investigadora do LNEC, licenciada em Arquitectura e doutorada em Planeamento Urbanístico

#### **ÁREA TEMÁTICA**

Reabilitação urbana.

A tese foi defendida na Faculdade de Arquitectura da UTL, em 2009.

### **MENÇÃO HONROSA**

No âmbito do Prémio IHRU para trabalhos de produção científica, em 2010, foi atribuída uma Menção Honrosa à tese de doutoramento:

#### **TÍTULO**

*Avaliação da sustentabilidade da construção. Propostas para o desenvolvimento de edifícios mais sustentáveis*

#### **AUTOR**

Ricardo Filipe Mesquita da Silva Mateus, doutorado em Engenharia Civil, associado ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade do Minho

#### **ÁREA TEMÁTICA**

Dinâmica do mercado de habitação.

A tese foi defendida na Universidade do Minho em 2009.

### **MENÇÃO HONROSA**

No âmbito do Prémio IHRU para trabalhos de produção científica, em 2010, foi atribuída uma Menção Honrosa à tese de doutoramento:

#### **TÍTULO**

*Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana. Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado da Baixa de Coimbra*

#### **AUTOR**

Romeu da Silva Vicente, doutorado em Engenharia Civil, licenciado em Engenharia Civil, associado ao Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro

#### **ÁREA TEMÁTICA**

Reabilitação do edificado/técnicas construtivas.

A tese foi defendida na Universidade de Aveiro, em 2008.

### **PRÉMIO IHRU PARA TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA – TESE DE MESTRADO**

Foi seleccionada a tese de mestrado, vencedora do Prémio IHRU para trabalhos de produção científica, em 2010:

#### **TÍTULO**

*Avaliação de bens imobiliários face ao seu potencial para reabilitação. Comparação entre o valor de imóveis reabilitados e reconstruídos em zonas históricas de Lisboa*

#### **AUTOR**

Pedro Miguel Coelho de Jesus Mestre, mestre em Engenharia Civil, pelo Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa

#### **ÁREA TEMÁTICA**

Economia e gestão imobiliária.

Arrendamento urbano.

A tese foi defendida no Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa, em 2009.

## **PRÉMIO IHRU PARA TRABALHOS DE PRODUÇÃO CIENTÍFICA – TESE DE MESTRADO**

Foi seleccionada a tese de mestrado, vencedora do Prémio IHRU para trabalhos de produção científica, em 2010:

### **TÍTULO**

*Home Zones. Implicações e complicações de uma estratégia de planeamento local*

### **AUTOR**

Maria de Albuquerque Rodrigues da Silva Lopes Duarte, mestre em Engenharia Civil, especialização em Planeamento, pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

### **ÁREA TEMÁTICA**

Reabilitação urbana.

A tese foi defendida na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, em 2010.

## **CONSTITUIÇÃO DO JÚRI**

Dr. António Mendes Baptista

Presidente do Conselho Directivo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Dr.ª Virgínia Ferreira de Almeida

Coordenadora do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Dr. Nuno Vitorino

Consultor do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

Prof.ª Teresa Valsassina Heitor

Representante da Fundação para a Ciência e Tecnologia

Prof. Vítor Escária

Director do Centro de Investigações Regionais e Urbanas do Instituto Superior de Economia e Gestão

Prof. José Manuel Simões

Investigador do Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa

Prof.ª Isabel Guerra

Investigadora do Centro de Estudos Territoriais do Instituto Superior das Ciências do Trabalho e da Empresa

Apoio Técnico:

Dr. Ricardo Guedes (IHRU/Lisboa)

## Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana. Análise da experiência portuguesa dos GTL [síntese]

Ana Cláudia da Costa Pinho

É hoje consensualmente reconhecida a importância da reabilitação urbana tanto para a coesão como para a competitividade das cidades, motores do desenvolvimento. Este é hoje um sector estratégico para a Europa, que se preocupa com a sustentabilidade das políticas urbanas, já que possui uma extraordinária cultura de cidades, que constitui um dos seus mais importantes recursos.

Nos últimos anos, também em Portugal se têm multiplicado as vozes que defendem a necessidade de apostar fortemente na reabilitação urbana. Técnicos, políticos, empresas, cidadãos – todos parecem concordar na sua urgência e importância. No entanto, nem sempre que o conceito de reabilitação urbana é evocado se está a aludir ao mesmo tipo de intervenção. Com efeito, devido à sua rápida evolução e crescente complexidade, é frequente o conceito de reabilitação urbana ser usado de forma equívoca e redutora e os processos de intervenção não terem em conta os pressupostos que lhe estão subjacentes. Muitas vezes confundida com reabilitação de edifícios, outras vezes com conservação do património arquitectónico, a reabilitação urbana continua frequentemente a ser reduzida a uma intervenção meramente física que, na melhor das hipóteses, tem por objectivo intervir sobre os edifícios e os espaços públicos, preservando o património urbano e garantindo a permanência no local dos grupos menos favorecidos.

Porém, a reabilitação urbana ultrapassa hoje largamente este âmbito. Tendo surgido como uma intervenção técnica em edifícios, ao serviço de uma política sectorial, a reabilitação urbana tornou-se um processo de desenvolvimento urbano complexo, que aborda de forma integrada todas as políticas urbanas. Anteriormente domínio de técnicos e peritos, hoje a reabilitação urbana assume-se como uma tarefa colectiva, para a qual todos são chamados a contribuir.

No entanto, apesar do consenso quanto à sua importância, há um conjunto de desafios que se colo-

cam actualmente à reabilitação urbana. O primeiro destes é, como já foi referido, a utilização equívoca e redutora do conceito, o que se repercute negativamente nas políticas e nas práticas. Em segundo lugar, a natureza estratégica, integrada e participada dos processos de reabilitação urbana implica uma profunda reestruturação dos modos de pensar e de fazer e o desenvolvimento de novas capacidades e competências. Em consequência, os políticos, as equipas técnicas, a sociedade civil e os restantes actores dos processos são hoje confrontados com inúmeras solicitações, em múltiplas áreas – social, económica, ambiental, cultural, técnica, de governança, de financiamento, etc. – às quais têm de dar resposta e para as quais não se encontram preparados. Adicionalmente, embora existam largas centenas de documentos, declarações, cartas, acordos e convenções sobre o tema, estes são de natureza sectorial e fragmentada, dispersos por diversas entidades e sem compatibilização entre si.

É, assim, como um contributo para dar resposta a estes desafios que a presente tese encontra lugar. O seu principal objectivo é clarificar em que consiste actualmente a reabilitação urbana no contexto europeu, mediante a análise do seu processo evolutivo desde a década de sessenta – altura do seu surgimento – até aos nossos dias. É no seu processo evolutivo que se encontra a chave para entender as razões que operaram a mudança, ou seja, o porquê de a reabilitação se ter tornado no processo complexo e abrangente que é hoje.

Assumindo uma posição oposta à tendência actual para a crescente especialização, com esta tese pretendeu-se contribuir para um dos principais desafios que hoje se colocam à reabilitação urbana: a integração, a compatibilização e a coordenação das diversas áreas sectoriais e saberes disciplinares.

Um segundo objectivo, derivado do primeiro, consiste em proceder à sistematização e integração do conhecimento produzido no âmbito da reabilitação urbana, ou relevante para a mesma, nas diversas



áreas de especialidade, criando um corpo de conhecimento base abrangente, coerente e coeso sobre o tema. Por esta razão, a abordagem adoptada é multidisciplinar, analisando-se as diversas temáticas à medida que estas fazem a sua entrada no domínio da reabilitação urbana e discernindo a influência e os enriquecimentos que trouxeram à mesma ao longo do tempo.

Outro dos objectivos desta tese é apoiar e facilitar a comunicação, a cooperação e o trabalho conjunto dos vários actores – técnicos, políticos e sociedade civil em geral – como um pré-requisito essencial para a implementação de processos integrados de reabilitação urbana. Para este fim o presente trabalho propôs-se a:

- analisar não só a evolução dos conceitos mas também das políticas, por via das quais se traduz a reabilitação urbana em acção concreta, tendo como pressuposto que, no que respeita à reabilitação urbana, não se pode separar a teoria das práticas;
- proporcionar um enquadramento no qual se explica o papel e a importância de cada disciplina/política sectorial para o processo e as relações que estabelece com as restantes, adoptando uma perspectiva na qual todas encontram o seu lugar, sem hierarquizações e subalternizações de partida;
- estabelecer uma relação transversal e bidireccional entre as várias políticas sectoriais e a reabilitação urbana, analisando os contributos da última para os objectivos das primeiras (reabilitação urbana como instrumento<sup>1</sup>); e, inversamente, determinando de que modo as várias políticas sectoriais podem contribuir para a reabilitação urbana (reabilitação urbana como objectivo<sup>2</sup>);
- compilar, traduzir e disponibilizar muitos dos documentos de referência internacionais, alguns dos

quais eram até à data de difícil acesso, reunindo num mesmo documento e pondo ao alcance dos vários actores, instrumentos conceptuais e operacionais de grande utilidade para a prática, facilitando simultaneamente o seu entendimento, bem como a sua adopção e implementação;

- criar uma matriz de referência cronológica, que sintetize de forma clara e operacional todos os aspectos relativos à reabilitação urbana (objectivos, princípios, âmbito de actuação, instrumentos, metodologia e abordagem), contra a qual podem ser comparados diferentes processos e políticas implementados no passado, em curso ou a propor para o futuro;
- adoptar uma linguagem “não-especializada”, que seja facilmente entendida por políticos, por técnicos de diferentes áreas disciplinares, e pela sociedade civil em geral, estabelecendo uma base para o entendimento comum.

Neste contexto, mais do que analisar a diversidade de experiências nacionais e de casos particulares, importava perceber as tendências gerais de evolução da reabilitação urbana, de modo a construir um enquadramento geral de referência. Para tal definiu-se como objecto de estudo os documentos adoptados pelas instituições governamentais europeias, por instituições europeias não-governamentais, mas de reconhecida influência no meio técnico-político, ou na sociedade civil e por instituições globais, quando de relevância para o contexto europeu. Considera-se que o conjunto destes documentos reflecte de forma detalhada o progressivo alargamento do conceito e do âmbito da reabilitação urbana, a crescente complexidade inerente a este tipo de intervenções e o papel cada vez mais essencial que a reabilitação desempenha no seio das políticas urbanas e de desenvolvimento. Assim, esta análise assemelha-se como a via privilegiada para o entendimento da evolução do estado da arte no domínio da reabilitação urbana na Europa.

<sup>1</sup> Objectivos sectoriais que têm de ser tidos em conta no âmbito dos processos de reabilitação urbana.

<sup>2</sup> Integração das questões da reabilitação urbana transversalmente nas várias políticas sectoriais.

Dado que esta é a primeira sistematização da evolução dos conceitos e políticas de reabilitação urbana, considerou-se de interesse que esta fosse de carácter exaustivo, permitindo uma leitura integral do processo. Neste sentido analisaram-se, na globalidade, os principais documentos que, de forma directa ou indirecta, influenciaram o pensamento, as políticas e a prática da reabilitação urbana no contexto europeu. No entanto, a interpretação destes documentos tem de ser feita à luz do contexto global, ou seja, das dinâmicas sociais, económicas, ambientais e culturais em presença e dos desafios que se colocavam à data da sua adopção e aos quais a reabilitação urbana devia dar resposta. Assim, a análise dos documentos que reflectem a evolução dos conceitos e das políticas europeias de reabilitação urbana é precedida de um enquadramento contextual das questões urbanas que os influenciaram.

Como ponto de partida, e para uma melhor compreensão do que se entendia e pretendia da reabilitação quando esta surgiu e das razões que levaram ao seu surgimento, considerou-se necessário fazer uma breve revisão prévia dos seus antecedentes. Deste modo, a tese inicia-se com uma análise dos factores que levaram ao surgimento da reabilitação, num dado momento da história, tanto ao nível das ideias e dos princípios teóricos, como das dinâmicas sociais, culturais e económicas que lhes estiveram subjacentes. Seguidamente, os cinquenta anos do processo de evolução foram divididos em quatro períodos cronológicos:

- as décadas de sessenta e setenta, nas quais se assistiu à primeira formulação de um conceito e uma metodologia de reabilitação, no âmbito da conservação do património urbano histórico das cidades;
- a década de oitenta, em que a reabilitação adquiriu plenamente a sua dimensão urbana e se tornou um instrumento de várias políticas urbanas;
- a década de noventa, na qual conceitos, como o de exclusão social, de desenvolvimento humano e

de desenvolvimento sustentável, vieram contribuir para colocar as pessoas no centro dos processos e para a integração das políticas sectoriais;

- o período que medeia do ano 2000 à actualidade, onde se examinam as tendências em curso na área e se estabelece o enquadramento actual da reabilitação urbana.

Adicionalmente, ainda por questões de legibilidade, optou-se por dividir cada período cronológico na análise do contexto, dos conceitos e das políticas. Como já foi referido, ao nível do contexto pretendeu-se fazer uma breve síntese da situação vivida nas cidades, das dinâmicas sociais, económicas, ambientais e culturais em presença e dos desafios que se colocavam à reabilitação urbana, no início do período em questão.

No que concerne especificamente à análise da evolução dos conceitos e das políticas, até ao final da década de setenta a reabilitação manteve-se como um instrumento da política de conservação do património urbano, sendo assim de carácter restrito e sectorial. No entanto, a partir dos anos oitenta, a reabilitação urbana foi abrangendo cada vez mais áreas de actuação, o que aumentou proporcionalmente o objecto de análise. Por estas razões, optou-se por dividir a análise cronológica dos documentos por áreas temáticas, evitando a dispersão dos documentos sobre cada tema ao longo do texto, o que tornou possível fazer uma leitura coerente dos mesmos. Procurou-se, assim, determinar qual foi o processo global de evolução da reabilitação urbana, com base na integração dos processos ocorridos em diferentes áreas, que são por sua vez constituídos pelo percurso traçado pelos seus fragmentos – cada um dos documentos analisados.

No que respeita especificamente às políticas, dado que a dimensão territorial não fazia parte, até recentemente, das competências da União Europeia, as políticas comunitárias relativas à reabilitação urbana não tiveram início nos anos sessenta, altura em que

surgem as primeiras referências à reabilitação. Foi necessário perceber a sua importância para a coesão social, a qualificação ambiental e a competitividade económica das cidades (áreas de competência específica da União Europeia) para que começasse a haver actuação ao nível da reabilitação urbana. Assim, somente a partir da década de noventa é que se pôde incluir a parte relativa à análise das políticas.

Como já foi referido, as conclusões do trabalho encontram-se distribuídas ao longo da tese, nas sínteses conclusivas que encerram cada período cronológico da análise, de modo a facilitar a leitura do processo. Estas conclusões incluem quadros de síntese onde se definem os objectivos, os princípios, o âmbito e os instrumentos de actuação, os mecanismos de financiamento e os papéis dos vários actores nos processos de reabilitação urbana no final do período em causa. O conjunto das sínteses conclusivas estabelece assim uma matriz de referência cronológica, que sintetiza os principais aspectos relativos à reabilitação urbana e contra a qual podem ser comparados diferentes processos e políticas.

Para demonstrar a aplicabilidade da matriz de referência criada incluiu-se um último capítulo, no qual se faz uma breve análise comparativa entre esta matriz e o Programa de Reabilitação Urbana (PRU)<sup>3</sup>, que em 1985 criou os Gabinetes Técnicos Locais (GTL), tendo sido posteriormente remodelado em 1988, transformando-se no Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)<sup>4</sup>. A escolha deste objecto de estudo deveu-se ao facto de este programa ter sido, até aos primeiros anos desta década, o único programa verdadeiramente nacional – sem influência nem financiamento comunitários, e aberto em permanência às candidaturas de todas as autoridades locais do território continental – dedicado especificamente à reabilitação urbana. O facto de ter

estado em vigor desde 1985<sup>5</sup> e de ter dado origem a mais de duas centenas de GTL, torna-o também um bom objecto de estudo pela sua relevância no panorama nacional e por possibilitar que a análise comparativa pudesse ser feita ao longo de um período alargado de tempo.

A análise comparativa centrou-se no estudo da adequação ao longo do tempo do programa relativamente ao que estava a ser defendido no contexto europeu para os instrumentos de política pública de reabilitação urbana e não sobre os seus resultados no terreno. Mais do que perceber de que modo o programa deu resposta aos seus próprios objectivos internos, pretendeu-se avaliar em que medida os seus objectivos e modo de operacionalização estavam de acordo com o que foi sendo defendido ao longo do tempo no contexto europeu.

O capítulo inicia-se com uma breve descrição dos antecedentes que levaram ao surgimento do primeiro programa nacional direccionado para a reabilitação urbana, passando-se em seguida à análise comparativa propriamente dita. Esta análise contrapõe os preceitos definidos nos quadros de síntese, elaborados para cada período cronológico, com o estipulado no programa para a mesma época. Com base nesta comparação são tiradas as conclusões sobre a complacência entre os dois modelos.

Concluindo, numa época em que a complexificação do conhecimento tem conduzido a um extremar da especialização e da compartimentação, esta tese pretende adoptar uma abordagem inversa à complexidade, abordagem esta que se encontra também verdadeiramente no centro do que é hoje a reabilitação urbana e do papel dos técnicos neste processo: uma abordagem abrangente e integrada, que construa pontes e redes de interdependência, complementaridade e cooperação entre os vários domínios.

<sup>3</sup> Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro, da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo.

<sup>4</sup> Despacho n.º 1/88, de 20 de Janeiro, da Secretaria de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território.

<sup>5</sup> Encontra-se actualmente suspenso, mas ainda não definitivamente encerrado.

## Avaliação da sustentabilidade da construção. Propostas para o desenvolvimento de edifícios mais sustentáveis [síntese]

Ricardo Filipe Mesquita da Silva Mateus

A presente dissertação apresenta o conceito “Construção Sustentável” como um resultado espectável para o desenvolvimento da indústria da construção, principalmente do sector dos edifícios, tendo por base o contexto actual do mercado da construção. A indústria da construção, principalmente o sector dos edifícios, apresenta uma elevada interligação com as três dimensões do desenvolvimento sustentável (ambiente, sociedade e economia). A construção sustentável é um conceito multidimensional que é baseado no desempenho de uma construção ao nível de cada uma das referidas dimensões. Este conceito está relacionado com a redução do consumo de energia não renovável, materiais e água e ainda da produção de emissões, resíduos e poluentes. Para que um edifício seja sustentável é necessário que durante o seu ciclo de vida se respeitem, entre outras, as seguintes prioridades: otimizar o potencial do terreno; preservar a identidade cultural regional; minimizar o consumo de energia; proteger e preservar os recursos de água; utilizar materiais e produtos de construção eco-eficientes; manter um ambiente interior saudável e confortável; otimizar as práticas de utilização e de manutenção e reduzir os custos do ciclo de vida.

Os sistemas de avaliação e certificação da sustentabilidade de edifícios têm um papel importante no projecto, construção, utilização, manutenção e desmantelamento de um edifício que se pretenda sustentável, pois promovem e tornam possível uma melhor integração entre os aspectos ambientais, sociais (incluindo os de desempenho) e económicos com outros critérios tradicionais de decisão. Estes sistemas envolvem as diferentes relações entre os sistemas construído, ambiental e social e têm como principal propósito a recolha e comunicação de informação para ser usada como suporte nos principais processos de decisão, que ocorrem nas diferentes

fases da construção, projecto e utilização de um edifício. Desta forma, a avaliação da sustentabilidade envolve centenas de parâmetros, sendo muitos deles interdependentes e, em parte, contraditórios. De forma a lidar com esta complexidade e para se suportar os processos de decisão que tenham como objectivo a concepção de edifícios mais sustentáveis, é necessário desenvolverem-se abordagens sistemáticas, holísticas e que possam ser utilizadas na prática pelos principais decisores do ciclo de vida dos edifícios.

Actualmente, o principal desafio passa pelo desenvolvimento de uma metodologia sistemática que possa ser utilizada, na fase de projecto, para se alcançar o balanço mais apropriado entre as diferentes dimensões da sustentabilidade e que seja simultaneamente prática, transparente e suficientemente flexível para que possa ser facilmente adaptada a diferentes tipos de edifícios e de tecnologias.

Este trabalho de investigação tem como objectivo a apresentação de uma resposta ao desafio supramencionado, através do desenvolvimento de uma nova abordagem para uma metodologia de avaliação da sustentabilidade dos edifícios, que considera o desempenho de um edifício ao nível das três dimensões do desenvolvimento sustentável. O objectivo da metodologia que será apresentada, intitulada “Metodologia de avaliação relativa da sustentabilidade de edifícios de Habitação – MARS-H”, é a avaliação da sustentabilidade de edifícios novos, existentes e renovados, situados nas áreas urbanas e especialmente nos contextos ambiental, sociocultural e económico de Portugal. Esta nova abordagem foi desenvolvida de modo a promover a sensibilização dos principais decisores do mercado da construção em Portugal e a implementação de políticas e soluções adequadas à construção sustentável.

## Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana. Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado da Baixa de Coimbra [síntese]

Romeu da Silva Vicente

Esta dissertação aborda o tema da renovação e reabilitação urbana, para o qual o meio técnico e científico se tem progressivamente consciencializado. O contributo deste trabalho começa pela reflexão e contextualização das actuais tendências das acções de reabilitação urbana pelo nosso País e no desenvolvimento de um modelo que permite a identificação de várias acções concorrentes. Uma vez identificados os problemas, potencialidades, dificuldades e oportunidades, é possível a definição de uma estratégia, com o objectivo de orientar as acções e processos de reabilitação, de forma sustentável.

No desenvolvimento de propostas e na definição de estratégias de reabilitação urbana, é fundamental a elaboração da inspecção e diagnóstico adequado à escala da área em análise. É proposto um modelo de procedimento, para o registo e diagnóstico do estado de conservação dos edifícios, testado e aplicado no processo de Renovação Urbana da Baixa de Coimbra, atendendo aos vários objectivos parciais. A acção de diagnóstico estruturado e credível para a caracterização construtiva dos edifícios de centros urbanos antigos, bem como a análise das suas condições de degradação e principais anomalias, permitiu a criação de uma base de informação relevante sobre o edificado antigo desta área da cidade que disponibiliza, não apenas resultados directos de pesquisas simples sobre os edifícios, a arquitectura e outros aspectos socio-demográficos, mas permite também apoiar outros estudos, com recurso a modelos e análises mais sofisticados, nos quais resultarão indicadores e resultados mais profundos, como por exemplo, na avaliação da segurança estrutural e vulnerabilidade das construções.

Apresentam-se os resultados de uma campanha de ensaios *in-situ* de caracterização das alvenarias, usando macacos planos para aprofundar o conhecimento do comportamento mecânico das alvenarias antigas, nomeadamente na caracterização do estado de tensão instalado nas paredes e na caracterização do comportamento mecânico (resistência à com-

pressão, módulo de elasticidade), informação fundamental quando se analisa as construções antigas.

Nas últimas décadas, a avaliação do risco sísmico, tal como outros fenómenos naturais, é de preocupação crescente, considerada essencial na actividade e definição de estratégias de planeamento e gestão urbana. A avaliação da vulnerabilidade sísmica dos edifícios existentes na perspectiva da mitigação do risco sísmico, deve colocar-se não só em relação aos edifícios isolados de relevante importância histórica e cultural, mas também, em relação aos aglomerados de construções em centros urbanos. A análise do desempenho de edifícios em sismos recentemente ocorridos, tem permitido identificar os aspectos estruturais que mais influenciam na sua vulnerabilidade e, consequentemente, na produção de mecanismos de danos. Serão apresentados os resultados de avaliação da vulnerabilidade, segundo uma nova metodologia proposta, baseada num índice de vulnerabilidade, que consequentemente permite a avaliação do dano e criação de cenários de perda (económica e humana). É discutida e avaliada a aplicação da metodologia proposta e a sua integração numa plataforma SIG.

Foram desenvolvidos modelos mecânicos simplificados, que através de uma análise não-linear, avaliam a vulnerabilidade de edifícios isolados e agregados de edifícios (quarteirões), discutindo quer aspectos associados a incerteza na definição da capacidade das estruturas, quer na identificação do desempenho e resposta das estruturas. Confrontaram-se os resultados produzidos com a metodologia baseada no índice de vulnerabilidade.

Desenvolveram-se ainda modelos numéricos, com dois objectivos: analisar diferentes estratégias de reforço e reparação, e confrontar os resultados produzidos com os da metodologia mecanicista. Desta forma, discute-se com diferentes níveis de detalhe, as formas de avaliação da vulnerabilidade, apresentação e interpretação dos resultados, associadas inevitavelmente à sua escala de operacionalidade.

## Avaliação de bens imobiliários face ao seu potencial para reabilitação. Comparação entre o valor de imóveis reabilitados e reconstruídos em zonas históricas de Lisboa [síntese]

Pedro Miguel Coelho de Jesus Mestre

### INTRODUÇÃO

Resumidamente, este trabalho foi desenvolvido, no âmbito da minha dissertação de mestrado (5.º ano do Mestrado Integrado em Engenharia Civil no Instituto Superior Técnico), com a orientação do Professor Francisco Loforte Ribeiro e a co-orientação da Doutora Maria dos Anjos Ramos. O trabalho foi desenvolvido em ambiente empresarial, no seio da empresa Avaltaxo (Grupo Tinsa) e, simultaneamente, foi um contributo para a iniciativa conjunta da UTL/CGD, no âmbito da bolsa de iniciação à investigação científica “boas práticas na reabilitação”.

A dissertação teve como objectivo principal saber quando é melhor reabilitar e quando é melhor reconstruir um edifício, à luz da avaliação de bens imobiliários. Assim, entendendo os conceitos de maior e melhor uso de um imóvel, procurou-se aplicar os métodos de avaliação imobiliária adequados para efectuar esta comparação.

Sumariamente, o que se procurou foi encontrar dois modelos que permitissem estimar o valor de mercado de imóveis reabilitados e reconstruídos numa área da cidade de Lisboa, de modo a comparar, com a técnica de *discount cash flow*, a viabilidade da intervenção em imóveis degradados. Em seguida, foi desenvolvido um sistema informático em Excel e VBA que permitiu efectuar essa comparação de modo expedito. Por fim, foi feita aplicação prática em 6 casos de estudo, que serviram de base para formular as conclusões.

### ESTADO DO CONHECIMENTO

Um estudo publicado pelo LNEC (Paiva *et al*, 2006) refere que não existe entre nós tradição de recolha e posterior análise de informação de índole económica sobre a reabilitação urbana e a reabilitação de edifícios.

Os edifícios reabilitados podem ser concluídos mais rapidamente que edifícios construídos de raiz que obriguem à demolição prévia, a menos que seja necessária reconstrução estrutural. Um estudo de Johnson

(1996), sugere que a reabilitação normalmente demora entre metade a três quartos do tempo necessário para demolir e reconstruir a mesma área bruta. O desenvolvimento mais rápido reduz o custo de financiamento e os efeitos da inflação sobre os custos de construção, de modo que as empresas que procedem aos trabalhos conseguem reduzir as despesas e acelerar o retorno do investimento (Langston *et al*, 2007).

Os seguintes critérios são particularmente relevantes na discussão entre reabilitação/ reconstrução: os custos, patologias do edifício actual, a arquitectura do edifício, aspectos do planeamento urbano e de infra-estruturas sociais. A avaliação do imóvel com a opção de reconstruir, em comparação com o valor actual do edifício, deve ser feita em termos de rentabilidade e potencial de reabilitação, devendo ser analisadas as várias possibilidades (Zavadskas *et al*, 2007).

Os benefícios da reabilitação são também considerados em termos de redução dos custos associados ao consumo de energia. Além destes, a reabilitação também melhora a condição geral dos elementos do edifício, bem como o período do seu ciclo de vida (Zavadskas *et al*, 2007). Demolir os edifícios em piores condições pode parecer a opção mais fácil e mais rápida forma de reduzir a utilização de energia. No entanto, a demolição é lenta, cara e impopular. Ela provoca a própria oposição da comunidade que supostamente beneficia com as intervenções (Power, 2008). A escolha de uma solução de intervenção é baseada em critérios económicos, sociais e técnicos (Nogueira, 2007).

Por fim, refere-se que a manutenção de edifícios é responsável pela continuidade do seu uso e conforto. Tradicionalmente há tendência para ser considerada um gasto, não obstante, uma estratégia eficiente de manutenção do edificado que pode ser um factor benéfico (Astor e Ponce, 2002).

Segundo João Appleton (2006) não é que seja possível reabilitar todos os edifícios, mas verifica-se, com facilidade, que na generalidade dos casos, reabilitar é compensador. Embora exista depreciação, que con-

siste numa perda de valor ao longo do tempo por factores como a deterioração física, obsolescência funcional, económica e ambiental, o valor hedónico inverte essa tendência pelo efeito da idade num edifício. Este efeito verifica-se em edifícios situados em zonas históricas, nos quais grande parte ultrapassa a barreira dos cem anos. Estudos como os de Knight (1996), Coulson (2007) ou Wilhelmsson (2007) aprofundam esta temática.

Uma avaliação imobiliária consiste numa análise técnica e económica, desenvolvida por um avaliador qualificado, apto a calcular o valor de um bem. Esta análise fornece também custos, rendimentos e direitos, que em conjunto servem para determinar indicadores de viabilidade económica, para uma finalidade e situação específica, à data da avaliação (Britton *et al*, 1989).

O conceito de valor de mercado reflecte a percepção colectiva de acções de mercado e é a base para avaliar a maior parte dos activos, numa economia baseada em mercado (IVSC, 2007), desenvolvida de acordo com normas. É um resultado de bom funcionamento do mercado onde existem informações sobre valores em oferta ou transacções (Warnock, 2008).

De acordo com González (2003) o mercado imobiliário apresenta um comportamento diferente de outros, sendo isto decorrente das características especiais dos imóveis e da natureza do mercado imobiliário. Segundo Ravetz (2008), do lado da oferta, a reabilitação é um sector importante e em crescimento na indústria da construção, bem como uma grande fonte de investimento e valor acrescentado. Do lado da procura, o potencial de atracção da reabilitação é determinado pela capacidade de adaptação a novas funções de certos tipos de edifícios, num âmbito de economia de substituição ou modernização e de investimento em localizações com potencial.

#### ÁREA DE ESTUDO

A área escolhida, para aprofundar este estudo, abrange o Bairro Alto e Bica, localizada no centro de

Lisboa. Em seguida, são apresentados os critérios que conduzem à selecção desta área em particular, começando por referir a zona onde esta se insere, bem como os instrumentos legais que regulam a ocupação do solo.

O Bairro Alto e a Bica fazem parte integrante do núcleo histórico central da cidade e é uma zona que manteve a sua morfologia após o terramoto de 1755 (Appleton *et al*, 1990). Em virtude dos últimos 500 anos de história, esta zona da cidade compõe-se de uma série muito diversificada de edifícios, abrangendo 5 grandes grupos de tipos de construção: Pré-Pombalino, Pombalino, Gaioleiro, Misto e Betão Armado.

Dos prédios que compõem o Bairro Alto e Bica, observa-se uma repercussão do estado geral de conservação do Centro Litoral de Lisboa, atendendo à comparação entre os valores apresentados nos quadros anteriores e os valores que foram consultados para o Centro Litoral de Lisboa. Esta representação a uma escala menor, dada a menor dimensão da amostra, alerta para a necessidade de reparações em quase 60 % dos prédios.

#### MODELO PROPOSTO

Pretende-se neste capítulo apresentar um sistema informático que utiliza duas expressões de regressão linear múltipla, uma de reabilitação e outra de reconstrução, para realizar a comparação entre o valor de edifícios reabilitados e reconstruídos. Da comparação entre estas duas alternativas resulta uma diferença económica, que representa a vantagem que uma solução apresenta face à outra, em determinadas condições, para um dado imóvel em apreço.

O sistema informático, enquanto ferramenta analítica, consiste numa aplicação com base em duas expressões que permitem o cálculo do valor de imóveis reabilitados e reconstruídos, desenvolvidos com o apoio do software SPSS, mediante a aplicação do método do valor residual para ambos os casos.

Para um imóvel sujeito a análise financeira deve ser feita análise prévia por parte do utilizador, de modo a

dar resposta ao que pode ser feito, no caso de reabilitação e no caso de reconstrução. Este processo visa ultrapassar os quatro testes, vistos na metodologia do maior e melhor uso, que será o mais provável uso de uma propriedade, que seja fisicamente possível, apropriadamente fundamentada, legalmente permitida, fisicamente exequível e a qual resulte no maior valor da propriedade (IVSC, 2007).

Os dados devem também ser considerados em função dos respectivos segmentos de localização, utilização, tipologias, estados de conservação, idade, entre outras variáveis formadoras de valor (Cladera, 1986).

O objectivo da regressão linear múltipla é determinar o valor de uma variável desconhecida, por intermédio de várias variáveis explicativas conhecidas. Por base a este método está a consulta de uma base de dados de imóveis com informação detalhada à medida do estudo pretendido.

#### **VALIDAÇÃO, TESTE E APLICAÇÃO DO MODELO**

Neste capítulo é explorado o sistema informático de comparação entre o valor de edifícios reabilitados e reconstruídos, desenvolvido no capítulo anterior, testando os requisitos inerentes ao seu bom desempenho. Numa primeira fase é feita a validação e teste das diversas componentes do seu funcionamento, nomeadamente as duas expressões de regressão linear múltipla e o sistema desenvolvido em VBA. Importa referir que parte da validação está explícita no capítulo anterior, quando é feita a verificação dos critérios de construção das RLM, motivo que reduz as tarefas necessárias nesta fase.

Para apresentar o sistema informático em casos concretos, segue-se ainda uma fase de aplicação em situações reais, submetendo a estudo seis casos de aplicação, onde serão produzidos os respectivos resultados comparativos.

De seguida, surge a análise dos resultados, através do tratamento efectuado aos casos em análise. Como consequência, será possível tomar decisões na escolha do melhor resultado da comparação entre rea-

bilitados e reconstruídos, bem como aferir se existe alguma tendência sobre a melhor das alternativas. O capítulo termina com uma reflexão crítica sobre possíveis melhorias, que possam vir a ser implementadas no modelo, tanto do ponto de vista operacional como na supressão de possíveis lacunas que eventualmente estejam por colmatar.

#### **CONCLUSÕES**

Como se pode constatar no estudo, o tempo interfere substancialmente nas decisões, não só na diferença entre reabilitação e reconstrução, como também na viabilização destes projectos. A observação da curva da TIR de reconstrução permite analisar em detalhe esta implicação. Salienta-se a importância que existe no acréscimo de mais um piso, tornando algumas operações de reconstrução atractivas, face à reabilitação.

Focando nos resultados produzidos na fase de aplicação, uma primeira nota para salientar a importância de ter informação de qualidade e em quantidade suficientes, sobre o que é permitido fazer num dado imóvel que se encontre à venda e também sobre o tempo que tal processo poderá demorar. Sublinha-se o facto de não haver uma intervenção (entre reabilitação e reconstrução) que apresente claramente vantagem em relação à outra e que esse resultado depende do custo da intervenção, tempo e possibilidades de acréscimo de pisos, que variam de caso para caso.

Para o caso de um promotor imobiliário que se inicie nesta actividade, importa alertar para a necessidade de bons projectos, onde não se esperem surpresas. Outro aspecto que se apresenta como fulcral é a importância de obter e cumprir com orçamentos dentro do planeado. O recurso a peritos qualificados, para aferir o estado de conservação do imóvel, ou a actividade de promotores imobiliários experientes, pode marcar a diferença, uma vez que os custos associados às operações de reabilitação marcam a fronteira entre a vantagem e a desvantagem face à reconstrução.



Considera-se que a aplicação deste tipo de ferramenta de modo a esclarecer dúvidas, que à partida podem não ser evidentes, deve exigir a melhor ponderação sobre os tempos estimados para cada cenário, uma vez que o tempo revelou-se como um dos factores determinantes na escolha das alternativas. Como cada caso é um caso, a experiência de alguns promotores para conseguir bons investimentos e vislumbrar boas oportunidades de negócio, aliada a essa ponderação, poderá ser vantajosa.

A implementação de processos que permitam avançar com as intervenções de reabilitação e de reconstrução, dentro dos prazos estabelecidos, é fundamental, pois numa situação adversa é difícil apurar os responsáveis por resultados negativos. Este assunto diz respeito a diversos intervenientes que podem aproveitar para tomar o pulso à importância que o tempo tem no desfecho de um projecto imobiliário.

## Home Zones. Implicações e complicações de uma estratégia de planeamento local [síntese]

Maria de Albuquerque Rodrigues da Silva Lopes Duarte

Nos dias de hoje, as preocupações em torno da crise social levam ao regresso da discussão, não só em meio académico, mas também nos círculos políticos, acerca da importância das redes sociais, nomeadamente, as redes de vizinhança, e da transformação da cidade num espaço de maior vivência e interacção.

O planeamento centrado na vizinhança (no sentido amplo do termo inglês *neighbourhood*) remonta há mais de cem anos, mas o debate em torno desta questão continua vivo, actualmente, transportando-nos para importantes temas dos quais não se pode apartar, como a criação de comunidades locais, os processos de governância, a sustentabilidade à escala local em vários domínios (social, funcional e ambiental) e a importância do espaço público, no reforço das redes sociais de bairro.

Neste enquadramento, a presente dissertação pretende não só ilustrar o estado do debate acerca desta temática, como também analisar uma opção concreta que reflecta as questões fundamentais que emergem desse debate. Na intenção da transferência de boas práticas e resposta a essas questões, as *Home Zones*, desenvolvidas no Reino Unido na última década, e com antecedentes semelhantes noutros países da Europa como a Holanda, a Alemanha ou a Dinamarca, são apresentadas e estudadas como estratégia específica de planeamento ao nível local. As *Home Zones* aparecem como uma abordagem abrangente, cujos

propósitos não se limitam a intervenções de melhoria do espaço público e reinvenção das funções da rua pela reconfiguração do tráfego automóvel em áreas residenciais, mas contemplam a criação de comunidades locais mais coesas, capazes e responsáveis, pela obrigação da promoção de mecanismos de participação pública em todas as fases do projecto.

Por fim, seleccionando duas áreas de estudo situadas em Lisboa, Portugal, para as quais são identificados os principais factores de crise, não só ao nível do estado da vizinhança, mas também em relação às questões do tráfego e do espaço público, é analisada a adequabilidade da aplicação da estratégia das *Home Zones*, como resposta a problemas diagnosticados em cada caso de estudo. Para cada um são descritas não só as oportunidades que sugerem o potencial da introdução da estratégia, como também os pontos críticos e os problemas que caracterizariam essa aplicação.

Os resultados demonstram que é urgente fazer sobreviver e recriar as dinâmicas de vizinhança em meio urbano à escala local, conclusão sustentada no argumento de que a descrença, a solidão e o individualismo observados não podem construir melhores cidades. Neste contexto, o espaço público, através da reinvenção de funções e da sua gestão participada, constitui um factor-chave, mas não necessariamente fácil e directo, para cumprir aquele objectivo.

## TESES DE DOUTORAMENTO

AUTOR	TÍTULO DO TRABALHO	ÁREA TEMÁTICA
Carlos Alberto Almeida Marques	Habitação: da indústria à fábrica da cidade	Dinâmica do mercado de habitação
Maria Olinda da Silva Nunes Garcia	O arrendamento plural – quadro normativo e natureza jurídica	Economia e gestão imobiliária/ Arrendamento urbano
Maria da Glória de Almeida Gomes	Comportamento de fachadas de dupla pele. modelação numérica e análise experimental	Eficiência energética e condições de habitabilidade associadas aos edifícios
Gonçalo José Urbano Curado de Seíça Neves	Ideologia e cultura na república de Weimar – a arquitectura e o planeamento urbano de Ernst May	Habitação social e modelos de habitar
Rita d'Ávila Cachado	Hindus da Quinta da Vitória em processo de realojamento. Uma etnografia na cidade alargada	
Maria Inês Cabral	Certificação ambiental de edifícios em Portugal: o caso da reabilitação da arquitectura vernácula em área protegidas	Reabilitação do edificado / técnicas construtivas
Inês dos Santos Flores Barbosa Colen	Metodologia de avaliação do desempenho de fachadas rebocadas na óptica da manutenção predictiva	

## TESES DE MESTRADO E TRABALHOS CIENTÍFICOS

AUTOR	TÍTULO DO TRABALHO	ÁREA TEMÁTICA
Inês Quental e Melo	O mercado de arrendamento – principais oportunidades e fragilidades face ao mercado de habitação própria	Dinâmica do mercado de habitação
Luís Filipe Gonçalves Mendes	A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição sócio-espacial	
Magda Lalandia Mira Nico	Quem não casa também quer casa. A conquista de autonomia habitacional na construção das identidades d@s jovens e das (in)dependências familiares	Economia e gestão imobiliária/ Arrendamento urbano
António José Carimbo Moreira Quintas	Onde está o bairro social? O caso de um realojamento social em lotes dispersos na freguesia da Brandoa: Percepção dos residentes (femininos) sobre o novo espaço residencial	
Heloísa Maria Branco Catarino	Metodologia de salvaguarda e valorização do património arquitectónico; caso de estudo: antiga Colónia Agrícola de Pegões	
Joana Guadalupe Pereira Vilela de Moura Fraguito	Políticas de habitação: implementação e avaliação de programas de habitação na cidade do Porto	
João Pedro Sousa Tomás Passeiro	Paradoxos na gestão da habitação social: entre o económico e o social	Habitação social e modelos de habitar
João Bernardo Ponce de Leão Paulouro das Neves	Multi-Pli-Cidades: teorias e estratégias para a cidade multicultural	
Pedro António Fonseca Jorge	A casa rural no concelho de Alcobaça em 1961 da teorização erudita à prática popular	
Pedro Marques da Silva Vidigal Alves	"Uma" Casa Portuguesa? Formas de habitar contemporâneas e a capacidade de resposta dos modelos de habitação colectiva existentes, o seu papel nos processos de transformação urbana	
Susana Miranda de Barros	Desenho e uso do fogo T3 na cidade de Lisboa 1930-2000	

AUTOR	TÍTULO DO TRABALHO	ÁREA TEMÁTICA
Ana Filipa Ferreira da Silva	Previsão da vida útil de revestimentos em pedra natural de paredes	
Ana Sofia Moreira dos Santos Guimaraes Teixeira	Caracterização experimental do funcionamento de sistemas de ventilação da base das paredes para tratamento da humidade ascensional	
Filipe do Carmo da Silva Magro	Escolas Primárias Adões Bermudes. Espaço arquitectónico evolutivo – conceito de projecto ou acaso formal	
José Dinis Silvestre	Sistema de inspecção e diagnóstico de revestimentos cerâmicos aderentes	Reabilitação do edificado/ técnicas construtivas
Maria Filipa Marques Bartolomeu	Igrejas de Santa Maria da Pena e de S. Pedro, em Leiria. Bases para uma proposta de conservação e valorização.	
Miguel Eduardo Moura Branco	Reforço sísmico de edifícios de alvenaria – aplicação a edifícios “gaioleiros”	
Susana Matias Porto	A palafita na arquitectura contemporânea –reabilitação e construção sustentável na Cova do Vapor	
Ana Cristina da Cunha Pereira	Os conventos do Porto. Descontinuidades, transformação e reutilização.	
Catarina Isabel dos Santos Pires	Da degradação à regeneração – as áreas urbanas degradadas como factores de desenvolvimento	
Filipa Alexandra da Costa Almeida	Ribeira da Carpinteira: projecto urbano, integrar e valorizar a estrutura edificada/estrutura ecológica	
José Miguel Mendes Freitas Silva	O monumento e o lugar: relação entre o espaço público e o monumento na intervenção patrimonial contemporânea	Reabilitação urbana
Luís Manuel Soares António	O emparcelamento como estratégia de intervenção e recuperação urbana na cidade do Porto	
Nuno Paulo Faustino Serafim Cruz	Potencialidades energético ambientais na reabilitação urbana da “baixinha” de Coimbra	
Rosa Ângela Fernandes Macedo	(Re)abilitar o centro urbano antigo de Vila do Conde	
Tiago da Costa Arieira	Proposta de requalificação intramuros do burgo medieval de Viana do Castelo	
Pedro António Fonseca Jorge	O mínimo como máximo [International Journal of Arts and Sciences (1 a 4/03/2010)]	Habitação social e modelos de habitar
Nuno Paulo Faustino Serafim Cruz	Reabilitação urbana do centro histórico da “baixinha” de Coimbra [2010 CIB World Congress]	
Nuno Paulo Faustino Serafim Cruz	Regeneração urbana – metodologia de intervenção na estrutura fundiária da malha urbana do arrabalde do centro histórico de Coimbra [2010 CIB World Congress]	Reabilitação urbana



**PRÉMIO IHRU 2010  
PARA TRABALHOS DE  
PRODUÇÃO CIENTÍFICA  
REGULAMENTO**

Tem sido prática do IHRU distinguir, através da atribuição de um prémio de prestígio, os empreendimentos de habitação de interesse social e as obras de reabilitação no meio urbano que se destacam por constituírem experiências inovadoras e exemplares, susceptíveis de merecer o reconhecimento e a ponderação do sector.

No contexto do prémio IHRU é criada uma nova variante relativa aos trabalhos de produção científica que tem como objectivo incentivar o estudo e a investigação de matérias ligadas à habitação e à reabilitação urbana.

Assim, o Prémio IHRU, nesta nova variante, procura dar relevo às teses de mestrado que anualmente sobressaem pela qualidade e criatividade, bem como às teses de doutoramento que bianualmente se debruçam sobre a matéria regulada pelo presente clausulado.

#### **ARTIGO 1.º | OBJECTO**

O prémio IHRU para trabalhos de produção científica, adiante designado por prémio, destina-se a destacar e a recompensar trabalhos de reconhecida qualidade produzidos na área da habitação e da reabilitação urbana.

O prémio encontra-se estruturado em duas categorias:

- Teses de mestrado e de trabalhos científicos publicados;
- Teses de doutoramento.

#### **ARTIGO 2.º | OBJECTIVO**

São objectivos do prémio:

- Incentivar jovens quadros e mestrados universitários para as temáticas da habitação e da reabilitação urbana;
- Incentivar investigadores na pesquisa de novas abordagens e apresentação de soluções susceptíveis de contribuir para o desenvolvimento do sector;
- Promover, no âmbito das Universidades e Centros de Investigação que lhe estejam associados, o interesse para o desenvolvimento da investigação em temáticas da habitação e da reabilitação urbana;
- Divulgar estudos e trabalhos que, pelas suas características, possam servir de referência para outros estudos, para orientar práticas ou apoiar políticas sectoriais;

- Fomentar o intercâmbio de saberes e fazeres entre o sector da habitação e da reabilitação urbana e o da ciência e tecnologia.

#### **ARTIGO 3.º | NATUREZA**

O prémio tem natureza pecuniária e consiste na atribuição de 1000 euros a cada uma das duas melhores teses de mestrado ou trabalhos de investigação publicados e de 5000 euros à melhor tese de doutoramento.

Aos trabalhos premiados serão ainda atribuídos diplomas de reconhecimento de mérito.

O Júri reserva-se o direito de atribuir menções honrosas.

#### **ARTIGO 4.º | ÁREAS TEMÁTICAS**

Os trabalhos susceptíveis de serem abrangidos pelo prémio devem incidir nas seguintes áreas temáticas:

- Reabilitação urbana;
- Reabilitação do edificado/técnicas construtivas;
- Habitação social e modelos de habitar;
- Dinâmica do mercado de habitação;
- Economia e gestão imobiliária/Arrendamento urbano;
- Fiscalidade relacionada com o parque imobiliário de habitação;
- Eficiência energética e condições de habitabilidade associadas aos edifícios.

#### **ARTIGO 5.º | PUBLICITAÇÃO**

O prémio será adequadamente publicitado.

#### **ARTIGO 6.º | PERIODICIDADE**

O prémio tem a periodicidade anual para a categoria das teses de mestrado e de trabalhos científicos.

Para a categoria das teses de doutoramento, o prémio será bienal.

#### **ARTIGO 7.º | CANDIDATURAS**

As candidaturas devem reportar-se a trabalhos da autoria de cidadãos Portugueses ou residentes em Portugal e ser apresentadas em língua portuguesa.

As candidaturas deverão ser entregues, em formato digital, através do endereço electrónico "observatorio@ihru.pt" em

formulário a disponibilizar no Site do OHRU, do Portal da Habitação, até à data a fixar pelo IHRU, no ano a que respeita o prémio.

Os trabalhos enviados ao IHRU serão utilizados exclusivamente no âmbito do prémio.

#### **ARTIGO 8.º | JÚRI**

A atribuição dos prémios será feita por um Júri constituído para o efeito.

O Júri é presidido pelo Presidente do Conselho Directivo do IHRU, pelo coordenador do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e por três individualidades de reconhecido mérito das áreas temáticas assinaladas no artigo 4.º, a designar pelo Conselho Directivo do IHRU, a divulgar até ao final de Março no Portal da Habitação.

O Júri delibera em reunião privada, por maioria simples de votos dos membros presentes.

De cada reunião é lavrada uma acta, que contém um resumo de tudo o que nele tiver ocorrido, indicando designadamente a data e local da reunião, os membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e resultado das votações.

O Júri reserva-se o direito de não atribuir o prémio sempre que as candidaturas apresentadas não preencham os objectivos que presidiram à instituição do prémio ou não cumpram as disposições do regulamento.

#### **ARTIGO 9.º | ENTREGA DO PRÉMIO**

A atribuição do prémio, nas suas duas categorias, será realizada em sessão pública do prémio IHRU nas suas diversas variantes.

#### **ARTIGO 10.º | ORGANIZAÇÃO E ENCARGOS**

A organização da cerimónia de atribuição do prémio incumbe ao IHRU, bem como todos os encargos associados. O IHRU procede à divulgação do prémio e fixa anualmente os períodos de candidaturas e os prazos para as práticas dos actos procedimentais necessários, os quais serão divulgados no Portal da Habitação conjuntamente com a demais informação relevante.

O IHRU procede à publicitação dos trabalhos premiados da categoria das teses de mestrado e de trabalhos científicos, bem como à publicação da tese de doutoramento premiada.

#### **ARTIGO 11.º | ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO**

O IHRU reserva-se o direito de alterar qualquer disposição do presente regulamento, sempre que considere conveniente, dando conhecimento dessas alterações pelos meios que julgar convenientes.





