



## **AVALIAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO POR MEIO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS: ESTUDO DE CASO DO BAIRRO DO ARCO DO CEGO EM LISBOA.**

**SILVA, CAMILA (1); MARQUES, CLARA (2); FROELICH, ANA C. (3); CASTRO, RAFAEL (4)**

1. Universidade de Lisboa. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.  
Endereço Postal: Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276  
Lisboa, Portugal  
E-mail: [camilasilva@campus.ul.pt](mailto:camilasilva@campus.ul.pt)

2. Universidade de Lisboa. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.  
Endereço Postal: Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276  
Lisboa, Portugal  
E-mail: [cxmarques@gmail.com](mailto:cxmarques@gmail.com)

3. Universidade de Lisboa. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.  
Endereço Postal: Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276  
Lisboa, Portugal  
E-mail: [anafroehlich@gmail.com](mailto:anafroehlich@gmail.com)

4. Universidade de Lisboa. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.  
Endereço Postal: Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276  
Lisboa, Portugal  
E-mail: [faelcastro91@gmail.com](mailto:faelcastro91@gmail.com)

### **RESUMO**

Bairro do Arco do Cego, localizado em Lisboa, surge na primeira metade do século XX como um marco na política de habitação social em Portugal. Diante da problemática habitacional e social em que se encontrava Lisboa, uma série de documentos legais e projetos surgem como instrumentos para mitigar e solucionar tais questões. O Bairro do Arco do Cego emerge em meio a este cenário. Sua construção é iniciada em 1918 e realizada ao longo de 16 anos, nos quais é possível identificar o contexto de mudanças basilares em Portugal. O presente artigo busca criar um relatório diagnóstico sobre o estado de conservação do patrimônio arquitetônico construído em uma área demarcada no Bairro do Arco do Cego, assim como analisar o espaço público existente no local. A delimitação se deu pela existência de equipamentos fundamentais na dinâmica do bairro, assim como pela viabilização da análise pretendida. O principal objetivo deste estudo é identificar, por meio de fichas de levantamento do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), o estado atual das edificações do bairro, observando eventuais descaracterizações arquitetônicas e necessidades de intervenção, assim como a interação dos usuários com o espaço público existente e seu estado de conservação.

**Palavras-chave:** Patrimônio; Reabilitação urbana; Habitação social; Espaços públicos.

## **Abstract**

*Arco do Cego neighborhood, located in Lisbon, appears in the first half of the 20th century as a landmark in the social housing policy in Portugal. Lisbon found itself faced with housing and social problems, thus a series of legal documents and projects are elaborated as instruments to mitigate and resolve such issues. The Arco do Cego neighborhood emerges in the midst of this scenario. Its construction started in 1918 and carried out over 16 years, in which it is possible to identify the context of fundamental political and social changes in Portugal. This article seeks to create a diagnostic report on the conservation status of the architectural heritage built in a demarcated area in the Bairro do Arco do Cego, as well as to analyze the existing public space at the site. The delimitation was due to the existence of fundamental equipment for the dynamics of the neighborhood, as well as the feasibility of the intended analysis. The main objective of this study is to identify, by means of survey sheets of the Method of Assessment of the State of Conservation of Real Estate, the current state of the buildings in the neighborhood, observing possible architectural mischaracterizations and intervention needs, as well as the interaction of users with the existing public space and its state of conservation.*

**Keyword:** *Heritage; Urban rehabilitation; Social habitation; Public spaces.*

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como finalidade apresentar um relatório diagnóstico sobre o estado de conservação do patrimônio arquitetônico construído e do espaço público do estudo de caso, o bairro do Arco do Cego, localizado na cidade de Lisboa, Portugal. O principal objetivo deste estudo foi identificar, por meio das fichas de levantamento MAEC (Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis), o estado atual dos elementos que compõe o espaço público do local do estudo em questão. Busca-se responder a partir da análise pautada nas fichas MAEC se há necessidade de intervenção no Bairro do Arco do Cego, assim como observar a necessidade de outros instrumentos de análise pautados na vivência humana para uma melhor avaliação do espaço urbano.

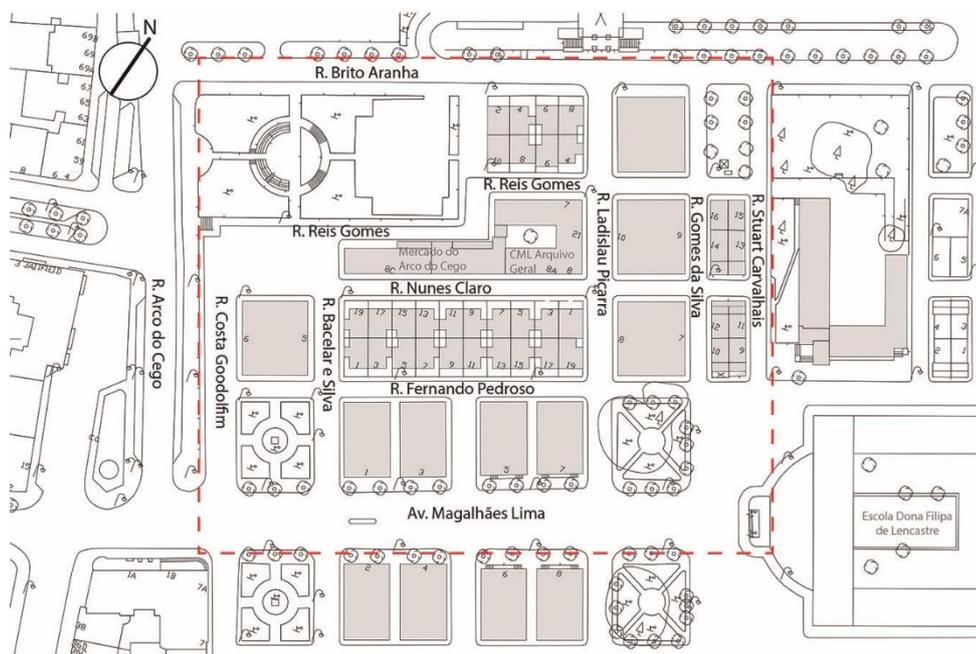
Para tanto, partindo das informações adquiridas na análise das fichas MAEC, foi criada uma análise SWOT (em português, análise FOFA, cuja sigla remete à Forças, Oportunidades, Fraquezas e Ameaças), englobando as questões levantadas tanto dos imóveis quanto do espaço público analisados. Com base no diagnóstico elaborado a partir da análise SWOT e as informações adquiridas nas fichas MAEC, foi pensado um conjunto de propostas de intervenção para a área visando a recuperação e possível reabilitação do área de estudo, buscando, assim, a melhoria da qualidade de vida da população residente no Bairro do Arco do Cego.

Este artigo está dividido em seis partes, sendo elas: Introdução; Metodologia; Caso de estudo: o Bairro do Arco do Cego; Análise SWOT e propostas de intervenção; Conclusão. Na introdução, estão inseridos o tema de estudo e os principais objetivos deste trabalho. Em sequência, é apresentada a metodologia utilizada para a realização deste estudo, com foco na apresentação e descrição da das fichas de levantamento MAEC. No caso de estudo, primeiramente é descrito brevemente o histórico do local de modo a situar o leitor. Logo são apresentadas as tipologias existentes das edificações da área de estudo e, por fim, são apresentados os diagnósticos de cada rua analisada com base no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis. A análise SWOT elaborada com base nos resultados observados na etapa anterior é exposta, cujo conteúdo em conjunto com o observado nas fichas MAEC permitiu a elaboração de propostas de intervenção, apresentadas em sequência. Por fim, o grupo conclui sobre a eficácia do método, apresentado suas constatações sobre a área de estudo enquanto responde as principais questões levantadas.

Primeiramente, foi realizada a divisão do Bairro do Arco do Cego em quadrantes, sendo cada um deles atribuído a um diferente grupo de trabalho durante a disciplina de Reabilitação Urbana do curso de Mestrado em Ordenamento Territorial e Urbanismo da

Universidade de Lisboa. Este trabalho apresenta o resultado da análise do quadrante indicado na imagem a seguir:

Figura 1 – Área de estudo.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2019.

Como metodologia para a concretização do objetivo principal deste estudo, primeiramente foram realizadas visitas ao local de estudo para melhor compreender as dinâmicas locais envolvidas. Neste momento, além da análise visual, foram realizadas uma série de conversas centrais com os moradores, vistas como fundamentais para nos introduzir na área de estudo, assim como observar o olhar sobre o espaço daqueles que de fato o utilizam. Ainda nesta fase, foi realizado um levantamento fotográfico.

Em um segundo momento, foram realizadas outras visitas ao local, porém com o objetivo de utilizar as fichas MAEC, analisando criteriosamente os parâmetros assinalados neste instrumento. É importante ressaltar que não foram realizadas visitas ao interior das edificações, assim, foram avaliados os elementos externos construídos e os elementos do espaço público. Portanto, foram averiguados os seguintes itens do edificado: estado de conservação das paredes, cobertura e elementos salientes além das paredes exteriores, revestimentos de pavimentos exteriores e a qualidade das caixilharias e portas. No que diz respeito ao espaço público, as fichas foram utilizadas em sua totalidade.

A metodologia pautada na utilização das fichas de avaliação MAEC tem como objetivo avaliar com rigor o estado de conservação do edificado e do espaço público de uma determinada área. Ao seguir o roteiro destas fichas, é possível observar pormenores dos

elementos analisados, possibilitando uma avaliação criteriosa, assertiva e precisa. Este método é apresentado no Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro em Portugal, por meio da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro do mesmo ano, que estabelece os critérios de avaliação e instruções de utilização.

Para avaliar e realizar um diagnóstico da necessidade de reabilitação/requalificação, foi necessário comparar as fichas de levantamento e analisar as forças, oportunidades, fraquezas e ameaças existentes no local, apresentadas na análise SWOT. Assim, com base no levantado, foram pensadas propostas de intervenção que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida na área de estudo através de medidas adequadas à realidade local tendo em vista o rigor das fichas MAEC. Por fim, a conclusão aborda os resultados obtidos, observando a efetividade deste método tendo em vista os elementos técnicos, sociais e históricos envolvidos.

## **HISTÓRICO E ENQUADRAMENTO**

O início do século XX em Portugal foi marcado por um conjunto de mudanças estruturais na sociedade portuguesa. De acordo com Vasconcelos (2010, p. 23), ocorreu um boom populacional nas principais cidades do país no final do século XIX, e em Lisboa de 1864 a 1890, houve um salto populacional de 197 mil habitantes para 300 mil habitantes. Esse aumento demográfico aconteceu devido aos novos modos de produção capitalista consequentes do movimento de industrialização, “embora em Portugal não tivesse havido uma verdadeira revolução industrial” (Ferreira, 1994, p. 697), seus efeitos foram sentidos tardiamente em Lisboa.

A cidade não possuía estrutura para abrigar os recém-chegados. A situação de desalojamento e especulação imobiliária era crítica, em especial para as famílias de menor renda. A classe operária passou, portanto, a se acomodar em edifícios degradados, em sua maioria localizados em bairros periféricos, e houve a emergência de “alojamentos colectivos de elevada densidade e generalizou-se o subaluguer a várias famílias” (Ferreira, 1994, p. 697). Também ocorreu a ocupação das traseiras de edifícios, onde há porções livre do terreno, sendo este espaço utilizado para a construção de alojamentos precários de baixa qualidade construtiva associados a situação de insalubridade. Este novo modo de morar e de apropriação de habitações e terrenos originou os pátios e vilas em Lisboa por iniciativa privada.

Diante dos problemas sociais e de insalubridades dos alojamentos, uma série de documentos e propostas de lei buscou solucionar este quadro, sendo importante destacar o Inquérito Industrial (1881), o Regulamento Geral de Saúde (1901) e o Regulamento de

Salubridade dos Edifícios Urbanos (1903). Após a implementação da República (1910), surgem decretos na tentativa de dar respostas aos problemas não solucionados pelos documentos anteriores. Neste contexto, surge o Decreto nº 4137, de 24 de Abril de 1918, que “apostava na posse da habitação” (Ferreira, 1994, p. 698). Vasconcelos (2010) informa que a “concretização financeira destes textos legais iniciou-se com a construção dos Bairros do Arco do Cego e da Ajuda” (Vasconcelos, 2010, p. 25).

Em 1933, dando sequência ao apresentado no Decreto nº 4137, temos o Decreto-Lei nº 23052 de setembro de 1933, em que o artigo 1º deste documento afirma o papel direto do Estado em prover habitação social. Seu conteúdo tem influência direta na concretização do Bairro do Arco do Cego em sua última fase de construção.

O Bairro Social do Arco do Cego foi construído ao longo de 16 anos, sendo sua construção dividida em três fases: de 1918 a 1926, de 1926 a 1932 e de 1932 a 1935 (Vasconcelos, 2010, p. 26). O local escolhido para a implantação do bairro foi a Quinta das Cortes e seu projeto inicial, inspirado nos preceitos da Cidade Jardim de Ebenezer Howard, é de autoria de Arnaldo Bermudes, que foi substituído nos finais de 1919 (Mesquita, 2006) por Edmundo Tavares e previa uma escola, jardins, restaurante, armazéns, um hospital e o Teatro-Circo-Biblioteca, no centro da malha ortogonal proposta para o bairro.

De acordo com Mesquita (2006), a complexidade do empreendimento do Bairro Social do Arco do Cego e a conjuntura política do final da República e implantação da Ditadura Militar em 1926, levaram a um abrandamento no processo construtivo do bairro e abandono de algumas das diretrizes iniciais do projeto e adoção de novos objetivos em que “o Estado Novo irá desvirtuar o sentido global do Bairro, reduzindo substancialmente sua área de implantação e suprimindo ou reconvertendo os equipamentos coletivos propostos no plano originários” (Mesquita, 2006, p. 97).

A segunda fase se iniciou neste contexto e desta vez, a administração se dava por parte da Câmara Municipal de Lisboa (Vasconcelos, 2010, p. 27). Mais uma vez, em 1932, houve abrandamento das obras. Nesse momento, o Bairro do Arco do Cego já estava conectado à malha urbana. Tendo em vista a paralisação das obras neste ano, o Município decide retornar à administração ao Estado, num momento de tentativa de centralização de funções.

Na última fase, que se inicia em 1932, houve o Decreto-Lei nº 23 052 de setembro de 1933, que “alterava o regime de propriedade das habitações, dando o direito de preferência aos arrendatários residentes interessados na compra” (Vasconcelos, 2010, p. 28). Em 1935, após 16 anos, a construção do Bairro Social do Arco do Cego foi finalizada. Do projeto inicial, não foram concretizados todos os equipamentos públicos previstos. O Liceu Filipa de Lencastre foi realizado a partir do projeto inicial do Teatro-Circo-Biblioteca e foi concluído

apenas 4 anos depois da inauguração do Bairro, sendo este um elemento estruturador da paisagem e de rompimento com o projeto inicial.

No total, ao final de sua construção, o Bairro Social do Arco do Cego contava com 481 habitações e 12 estabelecimentos. De acordo com Vasconcelos (2010), as habitações eram divididas em duas classes, a “A” e a “B”, e eram atribuídas de acordo com o salário do agregado familiar. No final de 2016 e começo de 2017, foram concluídas as obras de requalificação do Bairro do Arco do Cego. O bairro passou por alterações nas suas vias de acesso, para privilegiar o pedestre no interior do bairro, facilitar o acesso às escolas e dos bombeiros ao local.

## **MORFOLOGIA E DESCRIÇÃO ARQUITETÔNICA**

No que diz respeito à morfologia, o Bairro do Arco do Cego possui um traçado ortogonal, em que os eixos principais se conectam aos elementos arquitetônicos de destaque na malha do bairro, com hierarquia viária nítida e quarteirões em sua maioria retangulares e delimitados por quatro vias. Na área de estudo do analisada pelo grupo, as praças se encontram junto ao cruzamento das principais vias e ao longo da Avenida Magalhães Lima.

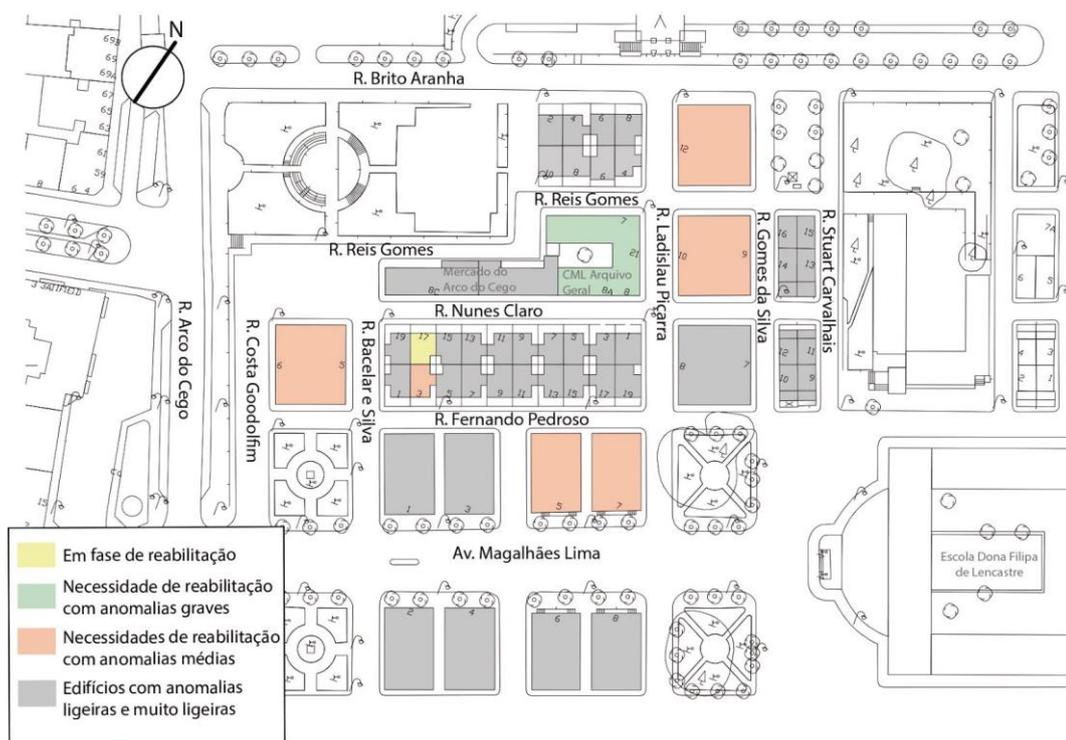
Em relação à tipologia arquitetônica do bairro, foram identificadas habitações unifamiliares e multifamiliares. As unifamiliares são, geralmente, edifícios geminados de dois pisos, sendo possível identificar algumas habitações com adição de pavimento. As multifamiliares são, principalmente, edificações de três pavimentos. De acordo com Vasconcelos (2010, p. 31), são quinze tipologias habitacionais no interior do bairro, porém, estas tipologias não dizem respeito a diferentes plantas, mas sim de relações distintas entre o exterior e interior destas habitações.

## **DIAGNÓSTICO**

O diagnóstico resultante do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC) e da avaliação do espaço público está detalhado rua a rua, ou seja, cada uma das ruas presentes na área em estudo teve suas edificações avaliadas e classificadas separadamente. Em um primeiro momento as considerações foram feitas de forma específica e posteriormente unidas, de modo que fosse possível entender o estado de conservação da área como um todo. A partir da análise MAEC feita pelo grupo, os edifícios foram categorizados pelas anomalias que apresentavam em seu exterior, sendo elas graves, médias, ligeiras e muitos ligeiras.

O trecho analisado do bairro do Arco do Cego é compreendido em sua maioria pelo uso residencial unifamiliar e multifamiliar. O trecho contém duas edificações caracterizadas por uso comercial e a escola Dona Filipa de Lencastre que é um equipamento coletivo de grande importância no bairro e o Arquivo Municipal sendo representado pelo uso institucional. A área é caracterizada por seis praças que são os principais pontos que contém vegetação e mobiliário urbano. As vias de acesso local, são de um único sentido, muito pelo fato de serem estreitas e necessitarem de restrições. Apenas as vias da Avenida Magalhães Lima e Rua Brito Aranha possuem o tráfego funcionando nos dois sentidos.

Figura 2 – Análise das anomalias dos edifícios.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2019.

### Avenida Magalhães Lima

Na Avenida Magalhães Lima, 8 edifícios de 4 andares foram avaliados, sendo 2 edifícios com anomalias médias e 6 edifícios com anomalias ligeiras e muito ligeiras. Levando em consideração as fachadas analisadas, pode se considerar que os edifícios da rua apresentam um padrão arquitetônico bem conservado, com pequenos problemas de descascamento da pintura ou pequenas rachaduras do revestimento perceptíveis, mas que acabam por se tornar desprezíveis ao confrontarmos com o todo da edificação. Tanto a qualidade do revestimento exterior quanto a qualidade das estruturas da edificação e as caixilharias e portas apresentavam padrão satisfatório.

A rua apresenta boa estrutura de equipamento público como bancos, luminárias e lixeiras e quantidade significativa de arborização. Alguns postes de iluminação apresentam um leve descascamento, porém possuem funções e aspectos agradáveis. O passeio da avenida possui boa largura e qualidade no calçamento, apesar de que algumas raízes de árvores alteraram o nivelamento do piso. O pavimento asfáltico da rua também é de qualidade e apresenta boa quantidade de estacionamentos, que são bem demarcados.

### **Rua Costa Goodolfim**

A Rua Costa Goodolfim possui apenas um edifício para avaliação e apresenta um bom nível de conservação das estruturas e revestimentos, porém há problemas nas caixilharias e portas exteriores que apresentam médio nível de degradação, o que poderia ocasionar problemas no isolamento térmico e acústico da edificação - estes problemas estavam mais presentes na porta de acesso ao edifício e em algumas janelas. Em relação a estrutura da rua, foram observados boa iluminação, bancos e lixeiras, boa qualidade do piso asfáltico e do revestimento do passeio, porém é muito estreito, sendo no máximo 1,5 metro de largura.

A rua possui duas praças com boa quantidade de vegetação, tanto rasteira quanto arbórea. A oferta de bancos, lixeiras e iluminação pública é satisfatória assim como seu estado de conservação que pode ser considerado bom. Os passeios que circundam ambas as praças acabam por ser demasiadamente estreitos. A oferta de estacionamento nessa localidade é abundante, sendo este controlado por parquímetros que ficam junto ao passeio das ruas adjacentes.

### **Rua Fernando Pedroso**

Os imóveis analisados na Rua Fernando Pedroso, em sua maioria possuem bom estado de conservação, com exceção de um edifício unifamiliar que se encontra no momento em revitalização e às fachadas dos edifícios multifamiliares da Avenida Magalhães Lima (ver figura 2). Ao analisar a habitação unifamiliar, foram observadas anomalias ligeiras na estrutura do edifício e na cobertura. Os elementos salientes do imóvel se encontram em pior estado, sendo classificados como anomalias médias. Os maiores problemas observados foram em relação aos revestimentos externos, que necessitam de intervenção, assim como na caixilharia externa. Apesar das anomalias de nível médio encontradas, é do entendimento do grupo que tais deficiências não correspondem a riscos para os pedestres, e é importante destacar que este imóvel se encontra desocupado no momento. Com relação às fachadas dos edifícios multifamiliares, foi observado um nível mais alarmante em relação aos problemas destes edifícios. Foram identificadas anomalias de nível grave nas paredes e revestimento externo, sendo necessário refazer pedaços que se desprenderam, deixando o reboco exposto. Deste modo, tais anomalias são um risco para a integridade estrutural do

edifício e segurança de seus habitantes, assim como para os pedestres, que podem se acidentar com os revestimentos que se soltam da fachada.

No que diz respeito à caracterização do espaço público viário da Rua Fernando Pedroso, o nível geral de conservação dos pavimentos rodoviários e passeios é bom, porém, assim como no restante da área de estudo do grupo, o passeio foi considerado como estreito. Há a presença de sete candeeiros, porém, foi considerado que são insuficientes, uma vez que não possuem altura considerável e o espaçamento é deficiente.

Há a presença de apenas dois caixotes de lixo em estado razoável de conservação. Mais uma vez, a quantidade deste mobiliário é insuficiente. Dentre os outros elementos de mobiliários na área, foram identificadas também sinalizações diversas e parquímetros de estacionamento. É importante mencionar que, apesar do estacionamento bem inserido na zona, as vagas foram mal dimensionadas e dependendo do tamanho dos carros, estes ultrapassam os limites oficiais das vagas, se tornando um obstáculo para os pedestres e demais automóveis em passagem. Apesar das calçadas serem baixas e acessíveis, por conta da dimensão das vias no local, os carros, ao realizarem as curvas de entrada e saída da rua, passam por cima deste espaço destinado aos pedestres. Além de serem estreitos, estes passeios muitas vezes são obstruídos por candeeiros e outros mobiliários urbanos. As árvores contabilizadas estão inseridas na lateral das praças que fazem divisa com esta rua.

As praças se inserem junto à entrada da Escola Secundária (Liceu) Filipa de Lencastre, sendo utilizada pelos residentes do bairro e por pais e alunos desta instituição de ensino. Assim como no restante da rua, a iluminação é insuficiente e depende de apenas dois candeeiros de baixa altura. Há dois caixotes de lixo, que devido a suas dimensões, atendem à demanda da praça. Com relação ao mobiliário urbano, o local possui quatro bancos de madeira com estado razoável de conservação. Foi observada a presença de vegetação de médio e pequeno porte, além de vegetação rasteira e alguns arbustos.

### **Rua Bacelar e Silva**

A Rua Bacelar e Silva é contemplada por uma das fachadas do Mercado do Arco do Cego, que se encontra em bom estado de conservação. Também foram identificados obstáculos no passeio desta rua, que se tornam ainda mais estreitos e desfavoráveis aos pedestres e pessoas com acessibilidade reduzida. As vagas de estacionamento, apesar de bem inseridas, estas são mal dimensionadas, se tornando um empecilho na circulação do bairro. Foram identificados cinco candeeiros, que diante de sua altura, espaçamento e quantidade, configuram uma situação em que a iluminação pública é considerada como insuficiente. As árvores contabilizadas estão inseridas na lateral das praças que fazem divisa com esta rua.

O número de caixotes de lixo, dois, também foi considerado insuficiente. Nesta rua também foram observados parquímetros de estacionamento.

### **Rua Stuart Carvalhais**

A Rua Stuart Carvalhais possui habitações em apenas um lado da via, sendo o outro ocupado pelo Agrupamento de Escolas Dona Filipa de Lencastre. As edificações desta rua se encontram em bom estado de conservação e não necessitam de intervenção. Foram observados cinco candeeiros, que são mais uma vez, insuficientes. Os caixotes de lixo, dois nesta rua, são insuficientes no sentido que estão concentrados em apenas uma parte da rua, perto da escola. A vegetação identificada se encontra junto à entrada de uma das edificações e está plantada junto a canteiros muito pequenos. Esta rua não possui estacionamento e seus passeios estão em boa condição e possuem como obstáculos candeeiros e caixotes de lixo.

### **Rua Brito Aranha**

O trecho analisado da Rua Brito Aranha engloba uma praça e edificações em sua maioria, habitações unifamiliares e multifamiliares de no máximo três pavimentos. As edificações analisadas nesta rua estão em bom estado de conservação, sem necessidade de reabilitações, apenas pequenos reparos pontuais com pinturas no revestimento externo para conservação das fachadas dos imóveis. Nota-se que as habitações de carácter unifamiliar estão com aspecto de pintura mais bem conservada que as demais edificações, porém, todas sem necessidades de grandes intervenções.

Com relação a via pública, foi analisado que, assim como as demais ruas do bairro, as vias e os passeios se encontram bem conservados e limpos. Nesta rua, os passeios são mais largos e permitem uma maior circulação de pedestres sem necessidade de desvios em obstáculos. Os estacionamentos existentes estão, em um geral, bem inseridos e demarcados com obstáculos em algumas partes para que não invadam os passeios. Observou-se também, a presença de passarelas elevadas à nível do passeio para priorizar os pedestres, e boa iluminação pública com seis candeeiros altos de quantidade suficiente para o espaço. Os caixotes de lixo estavam em quantidade insuficiente, sendo observados apenas três. A vegetação ali existente é mais abundante, sendo observada nos dois lados da rua vegetação de médio porte nos passeios e nas duas praças localizadas dentro deste trecho analisado.

A praça existente entre a Rua Brito Aranha e a Rua Gomes da Silva é uma pequena praça com apenas dois bancos, dois caixotes de lixo e três candeeiros, sendo considerada bem conservada e com vegetação de médio e pequeno porte. A quantidade de candeeiros

poderia ser maior, devido ao fato de que são baixos e não iluminam de cima as vias e áreas públicas.

### **Rua Gomes da Silva**

A Rua Gomes da Silva é uma rua menor e mais calma, de maior acesso à moradores locais e com edificações de um lado da rua de caráter habitacional multifamiliar e de outro lado de caráter unifamiliar. No geral, foi observado que a maioria destas edificações se encontram também em um bom estado de conservação, sendo apenas uma identificada para intervenção. As intervenções necessárias a serem realizadas na edificação observada centram no revestimento externo das paredes e nas caixilharias e porta existente. Estas são consideradas anomalias pequenas e que não comprometem a estrutura do edifício e a segurança da população.

Em relação à via pública, os passeios existentes são muito estreitos e em algumas partes com obstáculos, dificultando a passagem de pedestres e de pessoas com mobilidade reduzida. Também não há acessibilidade nos passeios para portadores de deficiências, porém, em muitos trechos os passeios encontram-se praticamente nivelados com as vias, embora a existência de obstáculos dificulta a livre circulação destas pessoas sobre os passeios. Assim como em outras ruas deste trecho do bairro analisado, a conservação das vias e passeios é boa, porém, não há caixotes de lixo e candeeiros suficientes. Por se tratar de uma via estreita, também não há presença de vegetação. Os estacionamentos existentes encontram-se demarcados e são suficientes.

### **Rua Reis Gomes**

A Rua Reis Gomes possui em sua extensão edificações de uso habitacional uni e multifamiliares, e edificações de caráter público comercial e institucional, onde se encontra o Mercado do Arco do Cego e o edifício do Arquivo Geral do Município de Lisboa. O Mercado encontra-se em bom estado de conservação e assim como as demais edificações da rua, sem necessidade de intervenções. Já o edifício do Arquivo Geral de Lisboa foi constatado como sendo a edificação que mais necessita de reabilitação no quadrante analisado, com anomalias visíveis em todas as suas fachadas, caracterizadas por grandes rachaduras e quebra de reboco externo, sendo possível visualizar em algumas partes a alvenaria da edificação. Também é necessário intervenção nas caixilharias e portas, assim como pintura do edifício.

Em relação à via pública, há uma quantidade insuficiente de candeeiros e caixotes de lixo. Há falta de acessibilidade para os pedestres e pessoas com mobilidade reduzida diante dos obstáculos presentes nos passeios desta rua. No que diz respeito às vegetações e bancos, são observados apenas nas duas praças compreendidas no início e fim desta rua.

### **Rua Ladislau Piçarra**

A Rua Ladislau Piçarra possui edifícios residenciais e um edifício de cunho institucional que contempla ao Arquivo Municipal de Lisboa. Dentre os imóveis que constituem a via, foram identificados três que necessitam de intervenção nas fachadas devida a anomalias médias e graves. Já a edificação referente ao Arquivo Municipal, apresenta mau estado de conservação com anomalias graves na fachada devido a pichações, rachaduras nas paredes externas e caixilharias e portas com desgastes em sua pintura. Foi constatado que o edifício em questão apresenta risco à segurança e saúde das pessoas que o frequentam, necessitando de intervenções emergenciais.

Em relação ao espaço viário, a rua apresenta bom estado de conservação em sua pavimentação e em seus passeios. Os passeios foram identificados como estreitos e apresentam alguns obstáculos para o pedestre, sobretudo os com mobilidade reduzida. A iluminação da via e a distribuição de caixotes de lixo foram consideradas insuficientes. Devido à existência de um espaço público em frente à escola Dona Filipa de Lencastre, a rua Ladislau Piçarra possui uma ampla quantidade de elementos de vegetação de médio porte, porém, ao longo do espaço viário é possível notar que não há espaço adequado para plantio de vegetação junto aos passeios.

### **Rua Nunes Claro**

A Rua Nunes Claro é caracterizada em sua maioria por edifícios de usos residencial, um edifício corporativo representando a Associação Portuguesa contra a Leucemia e um institucional referente ao Arquivo Municipal de Lisboa. Com relação a conservação dos imóveis, apenas o Arquivo Municipal citado anteriormente possui mau estado de conservação. Foi observado também que há um edifício unifamiliar passando por processo de reabilitação.

O espaço viário apresenta, no geral, bom estado de conservação, porém possui passeios estreitos com obstáculos para os pedestres. A via possui uma maior quantidade de candeeiros, apresentando melhoria na iluminação, porém, possui apenas um caixote de lixo ao longo de toda a extensão, sendo insuficiente para a gestão de lixo dos residentes dessa rua.

A via apresenta poucos elementos naturais, porém há um espaço público próximo à rua com espaço de convívio e ampla quantidade de vegetação. No geral, apesar de ser uma via estreita, conta com um estacionamento bem inserido com quantidade de vagas suficientes para os residentes.

## ANÁLISE SWOT E PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

De acordo com o levantamento das condições de conservação do edificado existente e dos aspectos analisados nas vias públicas, foi possível determinar quais as necessidades de reabilitação e requalificação para esta zona do bairro do Arco do Cego. Foram levados em consideração aspectos como a pavimentação, o mobiliário, a iluminação pública, os passeios e vias e suas acessibilidades, os estacionamento e a vegetação existente. Essa avaliação estrutural em conjunto com a análise SWOT previamente mostrada, nos possibilitou elencarmos todos os principais aspectos a serem requalificados.

Em relação à reabilitação do edificado existente, percebemos que de uma forma geral as edificações encontram-se em um estado de conservação moderado. Foi constatado que o uso habitacional prevalece na área analisada e deverá ser mantido após o processo de intervenção. De todo o edificado, há uma edificação unifamiliar já sendo reabilitada; oito com necessidades médias de reabilitação e apenas uma com necessidade mais grave de intervenção, que é o edifício do Arquivo Geral do Município de Lisboa. Para todas estas edificações averiguadas, recomendamos as intervenções necessárias apenas nos edifícios que foram constatadas anomalias médias e graves, conforme identificado na análise das anomalias dos edifícios na figura 2.

Figura 3 – Tabela da Análise SWOT.

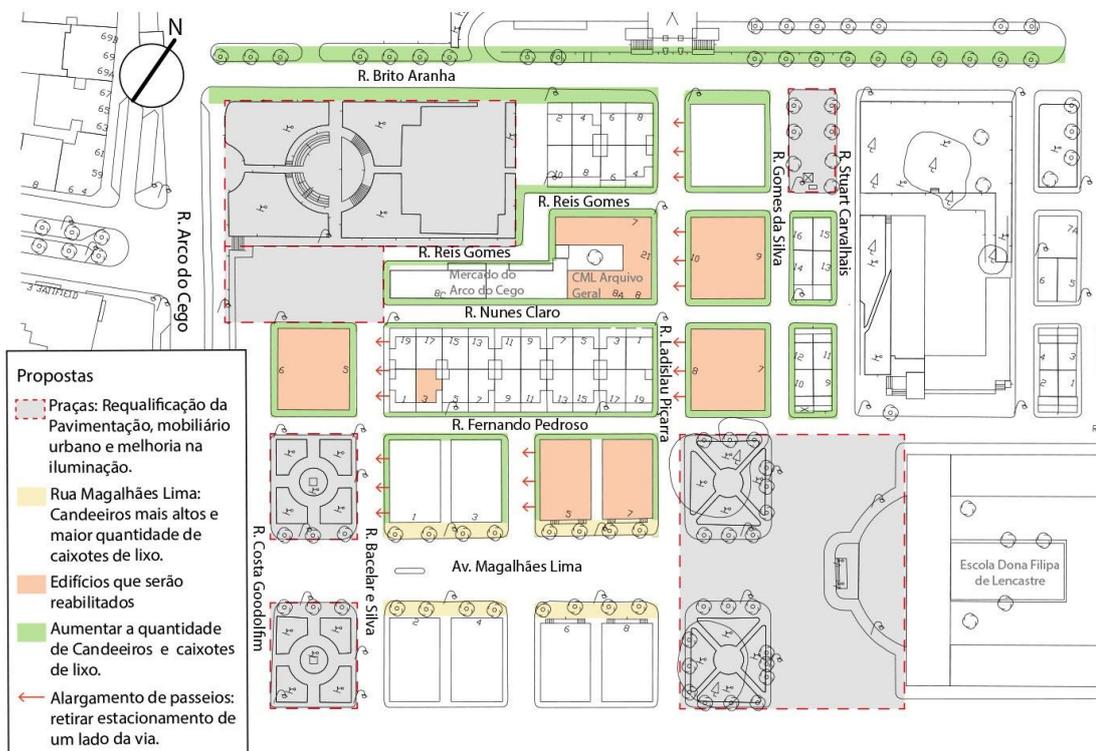
FORÇAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Polo universitário</li><li>• Localizacao privilegiada</li><li>• Boa oferta de equipamentos públicos</li><li>• Boa infraestrutura de mobilidade urbana</li><li>• Boa oferta de estacionamento</li><li>• Imóveis em moderado estado de conservação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planos de extruturação urbana</li><li>• Projetos de requalificação urbana com foco em moradia estudantil</li><li>• Investimento estrangeiro</li></ul>
FRAQUEZAS	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arrendamento flutuante (universitarios)</li><li>• Iluminação pública insuficiente</li><li>• Rua com passeios muito estreitos e com presença de obstáculos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Especulação imobiliária</li><li>• Transformação dos imóveis em Alojamentos Locais</li><li>• Gentrificação</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de acessibilidade à portadores de mobilidade reduzida</li> <li>• Deficiência na disponibilidade de lixeiras.</li> </ul>	
--	--

Fonte: Elaborado pelos autores, 2019.

Após o diagnóstico de todas as vias e áreas públicas, propomos melhorias na pavimentação do passeio e das praças, com enfoque na utilização de piso antiderrapante, e a colocação de mais bancos e postes de iluminação, em especial para a praça localizada em frente à Escola Dona Filipa de Lencastre. Também propomos a colocação de mais caixotes de lixo intercalados de um lado a outro de cada uma das ruas analisadas, bem como a colocação de mais postes de iluminação pública do tipo baixo conforme existentes nas vias estreitas e mais postes altos na Avenida Magalhães Lima em pontos estratégicos.

Figura 4 – Mapa das propostas de intervenção.



Fonte: Elaborado pelos autores, 2019.

Em relação aos passeios que na sua maioria são demasiadamente estreitos, dificultando assim a locomoção de peões, deficientes ou pessoas com mobilidade reduzida. Assim,

nossa proposta é alargar os passeios nas ruas que possuem estacionamento dos dois lados por meio da retirada de um lado de estacionamento, destinando este espaço para o alargamento do passeio. Também propomos a colocação de todo mobiliário urbano apenas em um lado da rua, sendo aquele que possui o passeio alargado, criando uma área delimitada exclusiva para a instalação de mobiliário.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O plano original para o Bairro do Arco do Cego não foi concretizado em sua essência primordial. Destinado à classe operária e buscando suprir a demanda para habitações no início do século XX, o bairro acabou por se tornar um empreendimento ao possibilitar a compra dos imóveis por cidadãos além do público inicial previsto.

Em relação a questão da qualidade e do nível de conservação tanto do patrimônio arquitetônico quanto dos espaços públicos, chegou-se à conclusão de que a região não carece de uma intervenção tão profunda, mas sim pontual na reparação de poucas edificações e um pouco mais abrangente na melhoria do espaço público. No geral, as edificações existentes estão em um ótimo estado de conservação e sem necessidade de intervenções. Apesar de necessitar de passeios mais largos, mais iluminação e caixotes de lixo em grande parte do trecho analisado, foi possível perceber que o bairro é bem servido de áreas verdes e equipamentos públicos.

O trecho analisado do Bairro do Arco do Cego, segundo a proposta de intervenção, sofreria alterações pontuais no espaço público, visto que é uma área considerada densa com edificações em praticamente todos os lotes em vias estreitas, impossibilitando o alargamento das vias e dos passeios juntamente com a instalação de mobiliário nos dois lados da via.

A proposta de intervenção realizada após as análises levou em consideração a melhoria na qualidade de vida da população no espaço de convívio público, dando assim, mais enfoque na questão da largura dos passeios, que necessitariam passar por um maior alargamento por meio da supressão de vagas de estacionamento e melhoria na instalação de mobiliário urbano existente.

O Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis é pautado na análise visual das edificações e espaço público de forma a identificar e graduar as anomalias e deficiências presentes nos objetos examinados. A utilização das fichas MAEC na análise do Bairro do Arco do Cego se mostrou positiva e possibilitou a obtenção de resultados

rigorosos, que refletiram a condição real das edificações e espaço público analisados. De modo geral, o método cumpre o que propõe.

## REFERÊNCIAS

AMADO, Miguel. **Reabilitação Urbana em Portugal: conceito e prática**. Lisboa: Instituto Superior Técnico, 2019. (Comunicação oral).

FERREIRA, Maria J. **O Bairro Social do Arco do Cego – uma aldeia dentro da cidade de Lisboa**. *Análise Social*, Lisboa, v. 127, p. 697-709, 1994.

MESQUITA, Marieta D. **O Bairro do Arco do Cego: paradigmas e contradições**. Artitextos, Lisboa, v. 2, p. 93-100, set. 2006.

MOURA, Dulce et al. **A revitalização urbana: contributos para a definição de um conceito operativo**. *Cidades, Comunidades e Territórios*, Lisboa, n. 12/13, p. 13-32, 2006.

PORTUGAL. Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro de 2019. Dispõe sobre o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), publicado na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro de 2006. **Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. Assembleia da República. Lisboa, Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12, p. 1173 – 1181.

VASCONCELOS, Cristina N. B. **Evolução e transformação do espaço doméstico no Bairro Social do Arco do Cego em Lisboa: um estudo de um quarteirão de habitações unifamiliares reabilitadas**. 2010. 144 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2010.