

# Projeto de Restauro e Reabilitação Social

## Imóvel Devoluto da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

### Bairros Históricos da Graça/Alfama

**Promotor:** Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social

**Parceiro Institucional:** Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

**Parceiro Técnico:** GreenCheck (Certificação ESG e Sustentabilidade)

**Data:** Dezembro de 2025

**Elaborado por:** Equipa Técnica Bureau Social

## Sumário Executivo

O presente projeto apresenta uma proposta integrada de restauro, reabilitação e desenvolvimento social para um imóvel devoluto localizado nos bairros históricos da Graça ou Alfama em Lisboa, propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa. O projeto combina preservação patrimonial com impacto social positivo, alinhado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e as melhores práticas europeias de reabilitação urbana.

## Objetivos Principais

O projeto visa transformar um edifício abandonado em degradação num espaço multifuncional que serve a comunidade local enquanto preserva o património arquitetônico lisboeta. Os objetivos específicos incluem: restaurar o imóvel utilizando técnicas tradicionais portuguesas e materiais compatíveis com a época de construção; criar habitação social acessível para famílias vulneráveis ou idosos; estabelecer um centro comunitário no piso térreo dedicado à preservação das tradições culturais portuguesas; gerar emprego local através da contratação de pedreiros e artesãos

especializados em restauro tradicional; e obter certificação ESG (Environmental, Social, Governance) através do sistema GreenCheck, garantindo sustentabilidade e transparência.

## Investimento e Viabilidade

O investimento total estimado situa-se entre €350.000 e €450.000, distribuído ao longo de 18 meses de obra. O financiamento será obtido através de uma combinação de fundos europeus (Portugal 2030, POSEUR), apoio da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, mecenato empresarial, e potencialmente crowdfunding social. A viabilidade económica baseia-se em rendas sociais controladas, utilização comunitária do espaço térreo, e valorização patrimonial do imóvel reabilitado.

## Impacto Esperado

Estima-se que o projeto beneficie diretamente 15-20 pessoas através de habitação social, 200-300 pessoas anualmente através do centro comunitário, e crie 12-15 postos de trabalho durante a fase de construção. Adicionalmente, contribuirá para a revitalização urbana do bairro, preservação de técnicas construtivas tradicionais, e servirá como modelo replicável para outros imóveis devolutos da Santa Casa e de outras instituições.

---

# 1. Contexto e Justificação

---

## 1.1 O Problema dos Imóveis Devolutos em Lisboa

Lisboa enfrenta um paradoxo habitacional crítico. Enquanto a cidade experimenta uma crise de habitação acessível com milhares de famílias em lista de espera para habitação social, existem aproximadamente 7.500 imóveis devolutos espalhados pela capital, representando 6,7% do total de edifícios. Muitos destes imóveis localizam-se em bairros históricos como Alfama e Graça, onde edifícios centenários permanecem abandonados, degradando-se progressivamente e contribuindo para a descaracterização do tecido urbano tradicional.

A Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, uma das instituições de solidariedade social mais antigas e respeitadas de Portugal, possui um vasto património imobiliário de 670

imóveis. Destes, aproximadamente 43% (cerca de 288 imóveis) não geram receita, incluindo diversos imóveis devolutos em Lisboa cuja recuperação implica custos elevados. Esta situação representa simultaneamente um desafio financeiro para a instituição e uma oportunidade para projetos de impacto social que alinhem preservação patrimonial com missão social.

## **1.2 Os Bairros Históricos: Graça e Alfama**

Alfama é um dos bairros mais antigos de Lisboa, com história que remonta à ocupação árabe quando era conhecido como “Al-Hamma” (as fontes), devido às águas termais que ali existiam. O bairro preserva uma malha urbana medieval caracterizada por ruas estreitas e sinuosas, becos labirínticos, escadarias íngremes e pequenas praças. A arquitetura típica inclui edifícios de 3-4 pisos com fachadas estreitas, varandas em ferro forjado, azulejos decorativos e pátios interiores.

A Graça, localizada numa das sete colinas de Lisboa, desenvolveu-se em torno do Convento da Graça (século XVI) e partilha muitas características arquitetônicas com Alfama. O bairro é conhecido pelos seus miradouros panorâmicos, pela autenticidade das suas ruas e pela forte identidade comunitária. Ambos os bairros são epicentros das tradições lisboetas, incluindo as Festas de Santo António em junho, o fado tradicional, e a cultura de vizinhança característica da capital.

Estes bairros enfrentam desafios significativos de reabilitação urbana. A degradação de edifícios históricos, a gentrificação acelerada impulsionada pelo turismo, o envelhecimento da população residente e a perda de comércio tradicional ameaçam a autenticidade e coesão social destas comunidades. Projetos de reabilitação que equilibrem preservação patrimonial, habitação acessível e dinamização comunitária são essenciais para manter a alma destes bairros históricos.

## **1.3 Alinhamento com Missões Institucionais**

Este projeto alinha-se perfeitamente com as missões das instituições envolvidas. A Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, fundada em 1498, tem como missão promover o bem-estar social através de ação nas áreas da saúde, ação social, educação e cultura. A reabilitação de um imóvel devoluto para fins sociais permite à instituição valorizar o seu património enquanto cumpre a sua missão centenária de apoio aos mais vulneráveis.

O Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social dedica-se a promover o desenvolvimento sustentável através de negócios sociais que geram impacto positivo nas comunidades, alinhados com os ODS da ONU. Este projeto incorpora múltiplos ODS: ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis), ODS 10 (Redução das Desigualdades), ODS 8 (Trabalho Digno e Crescimento Económico), ODS 3 (Saúde e Bem-Estar), e ODS 17 (Parcerias para a Implementação dos Objetivos).

O GreenCheck, plataforma de certificação ESG e validação de impacto socioambiental, contribui com metodologia de monitorização transparente, garantindo que o projeto cumpre critérios rigorosos de sustentabilidade ambiental, responsabilidade social e boa governança. A certificação ESG do projeto aumentará a sua credibilidade junto de financiadores e parceiros, além de permitir eventual geração de créditos de carbono através de práticas sustentáveis de construção.

---

## 2. Análise do Imóvel

---

### 2.1 Identificação e Localização

**Imóvel de Referência:** Edifício devoluto da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

**Localização Estimada:** Bairros da Graça ou Alfama, Lisboa

**Tipologia:** Edifício habitacional multifamiliar

**Época de Construção:** Século XIX/início século XX (estimado)

**Número de Pisos:** 3-4 pisos acima do solo

**Área Bruta Estimada:** 150-200 m<sup>2</sup>

**Estado Atual:** Devoluto, em avançado estado de degradação

*Nota: A identificação exata do imóvel será confirmada em fase posterior através de coordenação com o Departamento de Gestão Imobiliária e Património da Santa Casa (Largo Trindade Coelho, 1200-470 Lisboa, Tel: +351 213 235 860).*

### 2.2 Diagnóstico Visual Preliminar

Com base na análise fotográfica fornecida, foi possível identificar as seguintes características e patologias do edifício.

## **Fachada Principal**

A fachada apresenta degradação severa do revestimento exterior, com perda extensa de reboco e pintura. Observam-se áreas significativas de destacamento do reboco, expondo a alvenaria subjacente, particularmente na metade inferior da fachada. Manchas escuras na base das paredes indicam humidade ascensional por capilaridade, um problema comum em edifícios antigos sem impermeabilização adequada das fundações. A pintura original está completamente degradada, impossibilitando a identificação da cor histórica.

## **Vãos e Caixilharia**

A porta principal encontra-se selada, possivelmente como medida de segurança contra ocupação ilegal. As janelas apresentam persianas metálicas fechadas, algumas visivelmente danificadas ou desalinhadas. A caixilharia aparenta ser em madeira (provavelmente pinho ou castanho), material tradicional da época, mas o estado de conservação não é verificável externamente. Alguns vidros estão partidos ou ausentes, permitindo infiltração de água e acelerando a degradação interior.

## **Varandas e Elementos em Ferro**

O edifício possui pelo menos duas varandas com guardas em ferro forjado, elemento característico da arquitetura lisboeta oitocentista. As guardas metálicas apresentam corrosão avançada, com perda de secção em alguns elementos e risco de colapso. As lajes das varandas mostram sinais de degradação, com possível carbonatação do betão (se houver) ou apodrecimento de vigas de madeira (mais provável dado o período de construção). Existe risco estrutural aparente que requer avaliação urgente por engenheiro estrutural.

## **Vandalismo e Segurança**

A fachada apresenta graffiti em várias áreas, evidência de vandalismo e falta de vigilância. Um cartaz da Santa Casa da Misericórdia está afixado na porta, identificando o proprietário. A presença de cabos elétricos expostos e desorganizados na fachada representa risco de segurança e indica instalações elétricas obsoletas que necessitarão substituição completa.

## **Contexto Urbano**

O edifício está inserido numa rua estreita típica dos bairros históricos lisboetas, ladeado por edifícios habitados que apresentam melhor estado de conservação. Esta situação é comum e indica que a reabilitação é tecnicamente viável, uma vez que edifícios similares foram já recuperados. A rua possui iluminação pública e infraestruturas básicas (água, esgotos, eletricidade), o que facilitará a ligação do edifício reabilitado às redes públicas.

## **2.3 Elementos Arquitetônicos de Valor**

Apesar do estado de degradação, o edifício preserva elementos arquitetônicos de interesse patrimonial que devem ser conservados e restaurados.

### **Estrutura e Volumetria**

A volumetria do edifício é típica da arquitetura lisboeta do século XIX, com fachada estreita (aproximadamente 5-6 metros de largura) e desenvolvimento em profundidade. O pé-direito aparenta ser generoso (estimado em 3,0-3,5 metros), característica valorizada tanto do ponto de vista patrimonial como de conforto habitacional. A distribuição vertical em 3-4 pisos permite uma organização funcional adequada para uso misto (comercial/comunitário no piso térreo e habitação nos pisos superiores).

### **Fachada e Composição**

A composição da fachada segue os cânones da arquitetura tradicional lisboeta, com alinhamento vertical dos vãos, ritmo regular de janelas e varandas, e elementos decorativos em cantaria (pedra trabalhada) nos enquadramentos de portas e janelas. Estes elementos em cantaria, se preservados sob o reboco degradado, são de elevado valor patrimonial e devem ser limpos e consolidados durante o restauro.

### **Guardas em Ferro Forjado**

As guardas das varandas em ferro forjado, apesar da corrosão, apresentam desenho característico do período e constituem elemento identitário da arquitetura lisboeta. O ferro forjado artesanal é uma técnica tradicional portuguesa que deve ser preservada. As guardas poderão ser desmontadas, tratadas contra corrosão, consolidadas

estruturalmente e recolocadas, ou, se o estado de degradação for irreversível, reproduzidas fielmente por ferreiro especializado.

### **Azulejos (Potencial)**

Embora não visíveis nas fotografias exteriores, é comum edifícios desta época possuírem azulejos decorativos em fachadas, halls de entrada ou escadas interiores. Uma inspeção interior poderá revelar painéis de azulejos que, se existentes, serão cuidadosamente preservados e restaurados, constituindo um dos elementos mais valiosos do património edificado português.

## **2.4 Patologias Identificadas e Causas Prováveis**

A análise preliminar permite identificar as seguintes patologias principais e suas causas prováveis, organizadas por sistema construtivo.

### **Sistema de Fundações e Estrutura**

A humidade ascensional observada na base das paredes indica ausência ou falha do sistema de impermeabilização das fundações. Em edifícios antigos, as fundações eram tipicamente construídas em alvenaria de pedra assente diretamente no terreno, sem barreiras impermeáveis. A água do solo sobe por capilaridade através dos poros da alvenaria, transportando sais minerais que cristalizam e causam degradação do reboco e pintura. A solução passa por injeção de barreira química impermeabilizante ou instalação de sistema de ventilação da base das paredes.

Quanto à estrutura principal, edifícios desta época em Lisboa apresentam tipicamente paredes resistentes em alvenaria de pedra (paredes mestras) com espessura de 50-70 cm, e pavimentos em estrutura de madeira (barrotes e soalho) ou, menos comum, abóbadas de tijolo. É provável que existam fissuras na alvenaria devido a assentamentos diferenciais, movimentos térmicos ou sobrecarga. Uma avaliação estrutural detalhada por engenheiro civil especializado em património é essencial antes de qualquer intervenção.

### **Sistema de Cobertura**

Embora a cobertura não seja visível nas fotografias, as manchas de humidade e o estado geral de abandono sugerem fortemente infiltrações pela cobertura. Coberturas tradicionais lisboetas são em estrutura de madeira (asnás, varas, ripas) com

revestimento em telha cerâmica tipo “Lusa” ou “Marselha”. Após anos de abandono, é provável que existam telhas partidas ou deslocadas, caleiras entupidas, rufos deteriorados e apodrecimento parcial da estrutura de madeira. A cobertura necessitará intervenção profunda, possivelmente com substituição de elementos estruturais danificados e total renovação do revestimento cerâmico.

## **Revestimentos Exteriores**

O reboco tradicional português é composto por argamassa de cal aérea, areia e, por vezes, pozolanas naturais. Este tipo de reboco é permeável ao vapor de água, permitindo que as paredes “respirem”, mas é vulnerável à ação da água líquida e aos ciclos de gelo-degelho (menos relevante em Lisboa). A degradação observada resulta da combinação de humidade ascensional, infiltrações pela cobertura, falta de manutenção e, possivelmente, intervenções anteriores inadequadas com cimentos Portland incompatíveis.

O restauro dos revestimentos exteriores seguirá técnicas tradicionais portuguesas, utilizando argamassas de cal aérea NHL (Natural Hydraulic Lime) compatíveis com a alvenaria original. Serão aplicadas múltiplas camadas (reboco de base, reboco de regularização, reboco de acabamento) com espessuras controladas e tempo de cura adequado. A pintura final será em tinta mineral à base de cal ou silicatos, permeável ao vapor e compatível com o substrato.

## **Caixilharia e Vidros**

As caixilharias em madeira, se recuperáveis, serão desmontadas, tratadas contra insetos xilófagos e fungos, consolidadas estruturalmente e repintadas. Elementos irrecuperáveis serão substituídos por réplicas em madeira de espécie similar (pinho ou castanho). Os vidros serão substituídos por vidro duplo com caixilho interior adicional, solução que melhora o isolamento térmico e acústico mantendo a aparência exterior tradicional. As persianas metálicas, se não forem originais do edifício, poderão ser removidas e substituídas por portadas de madeira tradicionais ou mantidas se tiverem valor funcional.

## **Instalações**

As instalações elétricas, de águas e esgotos serão totalmente renovadas, cumprindo as normas técnicas atuais. A instalação elétrica seguirá o Regulamento de Segurança de Instalações de Utilização de Energia Elétrica (RSIEUE), com quadros elétricos

modernos, proteções diferenciais e cablagem embutida. As redes de águas e esgotos serão em materiais duráveis (cobre para águas, PVC ou polipropileno para esgotos) com acessibilidade para manutenção. Será instalado sistema de aquecimento de águas sanitárias por painéis solares térmicos na cobertura, reduzindo o consumo energético e a pegada de carbono do edifício.

---

## **3. Projeto de Restauro com Padrões Europeus**

---

### **3.1 Princípios Orientadores**

O projeto de restauro seguirá os princípios estabelecidos nas cartas internacionais de conservação e restauro do património, nomeadamente a Carta de Veneza (1964), a Carta de Cracóvia (2000) e as Recomendações da UNESCO para a Salvaguarda e Papel Contemporâneo da Arquitetura Tradicional. Estes documentos estabelecem princípios fundamentais que orientarão todas as decisões de projeto.

#### **Autenticidade e Reversibilidade**

Todas as intervenções respeitarão a autenticidade material e formal do edifício, preservando elementos originais sempre que possível. Quando a substituição for inevitável, os novos elementos serão claramente identificáveis mas harmonizados com o conjunto. As intervenções serão reversíveis, permitindo que futuras gerações possam, se necessário, remover adições contemporâneas sem danificar o tecido histórico original.

#### **Mínima Intervenção**

Será adotado o princípio da mínima intervenção necessária, evitando substituições desnecessárias de materiais históricos. A consolidação e conservação de elementos existentes terá sempre prioridade sobre a substituição. Este princípio aplica-se tanto a elementos estruturais como decorativos, preservando ao máximo a matéria histórica autêntica.

#### **Compatibilidade de Materiais**

Todos os materiais novos introduzidos serão compatíveis física, química e esteticamente com os materiais históricos. Argamassas de cal serão utilizadas em vez

de cimentos Portland, madeiras de espécies similares às originais, tintas minerais permeáveis ao vapor. Esta compatibilidade é essencial para evitar patologias futuras causadas por incompatibilidade de materiais.

## **Legibilidade e Honestidade**

As intervenções contemporâneas necessárias (acessibilidades, instalações técnicas, eficiência energética) serão realizadas de forma honesta, sem falsificações históricas, mas integradas harmoniosamente no conjunto. Elementos novos serão discretos mas identificáveis, respeitando a hierarquia visual do edifício histórico.

## **3.2 Técnicas Tradicionais Portuguesas de Restauro**

O restauro será executado por mestres pedreiros portugueses especializados em técnicas tradicionais, garantindo a transmissão de conhecimentos ancestrais e a qualidade da execução. As principais técnicas a emplegar incluem:

### **Alvenarias Tradicionais**

As paredes em alvenaria de pedra serão consolidadas utilizando técnicas tradicionais. Pedras soltas serão refixadas com argamassa de cal, fissuras serão preenchidas por injeção de caldas de cal hidráulica natural, e áreas de alvenaria desagregada serão reconstruídas com pedra similar à original, assente com argamassa de cal. O mestre pedreiro selecionará cuidadosamente cada pedra, garantindo a correta distribuição de cargas e o travamento adequado da alvenaria.

### **Argamassas de Cal**

As argamassas utilizadas serão à base de cal aérea (CL90) ou cal hidráulica natural (NHL 3,5 ou NHL 5), conforme a exposição e exigências mecânicas de cada aplicação. A areia será de rio, lavada e peneirada, com granulometria adequada a cada camada de reboco. Os traços (proporções cal:areia) seguirão receitas tradicionais portuguesas, tipicamente 1:3 para rebocos exteriores e 1:2,5 para interiores. Poderão ser adicionados pozolanas naturais (metacaulino, terra de diatomáceas) para melhorar propriedades hidráulicas e mecânicas.

## **Cantarias**

Elementos em cantaria (pedra de lioz, calcário de Moleanos ou granito, conforme a região de proveniência) serão limpos por métodos suaves (escovas de fibra natural, água nebulizada de baixa pressão, laser de baixa potência) evitando danos à superfície. Pedras fraturadas serão consolidadas por injeção de resinas epóxidas ou acrílicas compatíveis. Elementos irrecuperáveis serão substituídos por réplicas em pedra da mesma natureza, trabalhadas por canteiro especializado utilizando ferramentas e técnicas tradicionais.

## **Carpintaria Tradicional**

Elementos estruturais em madeira (barrotes de pavimento, vigas, asnas de cobertura) serão inspecionados e tratados. Madeiras atacadas por insetos xilófagos (caruncho, térmitas) receberão tratamento curativo por injeção de produtos biocidas. Elementos estruturais com perda de secção superior a 30% serão reforçados por próteses de madeira laminada colada ou substituídos. A carpintaria de acabamento (soalhos, rodapés, portas, janelas) será restaurada por carpinteiro especializado, utilizando madeiras de espécies tradicionais portuguesas (pinho, castanho, carvalho).

## **Serralharia Artística**

As guardas de varandas em ferro forjado serão cuidadosamente desmontadas, catalogadas e transportadas para oficina especializada. Após decapagem mecânica ou química da ferrugem, serão tratadas com primário antioxidante e pintadas com tinta de acabamento adequada. Elementos estruturalmente comprometidos serão consolidados por soldadura ou substituídos por réplicas forjadas artesanalmente. O ferreiro artístico reproduzirá fielmente os motivos decorativos originais, utilizando técnicas tradicionais de forja.

## **Azulejaria**

Caso sejam descobertos painéis de azulejos durante a intervenção, estes serão cuidadosamente preservados. Azulejos soltos serão removidos, limpos e refixados com argamassa de cal. Azulejos partidos poderão ser consolidados ou, se irrecuperáveis, substituídos por réplicas produzidas por azulejista especializado, respeitando as técnicas e padrões originais. Lacunas em painéis figurativos serão preenchidas com azulejos neutros ou com reproduções que, embora harmoniosas, sejam discretamente diferenciáveis dos originais.

### **3.3 Eficiência Energética e Sustentabilidade**

O projeto integrará soluções de eficiência energética e sustentabilidade ambiental, respeitando sempre o carácter histórico do edifício e cumprindo os requisitos da certificação ESG GreenCheck.

#### **Isolamento Térmico**

O isolamento térmico será aplicado prioritariamente pelo interior, evitando alteração das fachadas históricas. Serão utilizados materiais naturais e permeáveis ao vapor (cortiça expandida, fibra de madeira, cânhamo, lã de ovelha) com espessuras otimizadas para não reduzir excessivamente a área útil. A cobertura receberá isolamento térmico reforçado (mínimo 10 cm de material isolante) sob a estrutura de madeira, maximizando o conforto térmico dos pisos superiores.

#### **Eficiência Hídrica**

Serão instalados dispositivos de redução de caudal em torneiras e chuveiros, autoclismos de dupla descarga, e sistema de aproveitamento de águas pluviais para rega de eventuais espaços verdes ou lavagem de áreas comuns. Estas medidas reduzirão o consumo de água em aproximadamente 30-40% comparativamente a instalações convencionais.

#### **Energias Renováveis**

A cobertura será equipada com painéis solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias (AQS), dimensionados para cobrir 60-80% das necessidades anuais. Será avaliada a viabilidade de instalação de painéis fotovoltaicos para produção de eletricidade, desde que a sua integração seja discreta e não comprometa a leitura arquitetônica da cobertura. A energia solar produzida poderá ser utilizada para iluminação de áreas comuns e, em regime de autoconsumo coletivo, para as frações habitacionais.

#### **Materiais Sustentáveis**

Todos os materiais especificados terão baixo impacto ambiental, priorizando materiais naturais, locais, duráveis e recicláveis. As madeiras serão certificadas FSC ou PEFC (gestão florestal sustentável), as tintas e vernizes serão de base aquosa com baixo teor de COV (Compostos Orgânicos Voláteis), e os isolamentos térmicos serão de

origem natural. Esta escolha de materiais contribuirá para a obtenção de elevada pontuação na certificação ESG.

## **Gestão de Resíduos de Construção**

Durante a obra, será implementado um plano rigoroso de gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), com separação na origem, valorização de materiais recicláveis (metais, madeiras, cerâmicos) e encaminhamento para destino final adequado. O objetivo é atingir uma taxa de valorização superior a 70% dos RCD produzidos, cumprindo e superando os requisitos legais portugueses.

## **3.4 Acessibilidades e Conforto**

O projeto integrará melhorias de acessibilidade e conforto, respeitando as limitações impostas pela estrutura histórica do edifício.

### **Acessibilidade Vertical**

Dada a tipologia do edifício (3-4 pisos, área de implantação reduzida), a instalação de elevador convencional é inviável sem comprometer gravemente a estrutura histórica. Será avaliada a possibilidade de instalação de plataforma elevatória exterior discreta ou, alternativamente, a fração do piso térreo será adaptada para acessibilidade total a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo pelo menos uma habitação plenamente acessível no conjunto do edifício.

### **Isolamento Acústico**

Serão implementadas soluções de isolamento acústico entre pisos (pavimentos flutuantes, tetos falsos com absorção acústica) e entre frações (reforço de paredes divisórias), cumprindo os requisitos regulamentares do RRAE (Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios). Estas medidas são essenciais para o conforto habitacional em edifícios multifamiliares.

### **Ventilação e Qualidade do Ar Interior**

Será garantida ventilação natural adequada em todas as divisões, com possibilidade de ventilação cruzada. Cozinhas e casas de banho terão ventilação mecânica (exaustão) para remoção de humidade e odores. A qualidade do ar interior será

otimizada através da escolha de materiais de baixa emissão de poluentes e da adequada renovação de ar.

---

## **4. Projetos Sociais Integrados**

---

### **4.1 Habitação Social Acessível**

#### **Modelo de Habitação**

O edifício reabilitado destinará os pisos superiores (1º, 2º e eventualmente 3º pisos) a habitação social, criando 3-4 frações habitacionais de tipologia T1 ou T2, conforme a área disponível e configuração interior. Estas habitações serão atribuídas a famílias em situação de vulnerabilidade social, idosos com baixos rendimentos, ou jovens em início de vida profissional, mediante critérios de seleção transparentes definidos em parceria com a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa.

#### **Regime de Arrendamento**

As habitações serão arrendadas em regime de renda apoiada, com valores calculados em função do rendimento familiar (tipicamente 25-30% do rendimento líquido do agregado), garantindo acessibilidade económica. Os contratos de arrendamento incluirão cláusulas de responsabilização dos inquilinos pela manutenção adequada das habitações e participação em atividades comunitárias, promovendo sentido de comunidade e corresponsabilização.

#### **Acompanhamento Social**

Será designado um técnico de serviço social (em parceria com a Santa Casa ou outra entidade de solidariedade social) para acompanhamento regular dos agregados residentes, apoio na resolução de problemas, mediação de conflitos e encaminhamento para serviços especializados quando necessário. Este acompanhamento é essencial para prevenir situações de incumprimento, isolamento social ou degradação das habitações.

## **Integração Comunitária**

Os residentes serão incentivados a participar ativamente na vida do bairro, envolvendo-se nas festas tradicionais (Santos Populares), associações locais e atividades do centro comunitário no piso térreo. Esta integração é fundamental para combater a estigmatização da habitação social e promover coesão social no bairro histórico.

### **4.2 Centro Comunitário de Tradições Portuguesas**

#### **Conceito e Missão**

O piso térreo do edifício, tradicionalmente destinado a comércio ou serviços, será transformado num Centro Comunitário dedicado à preservação, transmissão e celebração das tradições culturais portuguesas, com foco especial nas tradições lisboetas. Este espaço funcionará como ponto de encontro intergeracional, onde conhecimentos ancestrais são partilhados e novas gerações aprendem sobre o seu património cultural imaterial.

#### **Atividades e Programação**

O Centro oferecerá uma programação diversificada de atividades gratuitas ou a preços simbólicos, incluindo:

**Oficinas de Artesanato Tradicional:** Azulejaria, bordados, cestaria, olaria, trabalhos em cortiça e outros ofícios tradicionais portugueses serão ensinados por mestres artesãos locais. Estas oficinas visam transmitir técnicas ancestrais a jovens e adultos, preservando saberes em risco de desaparecimento.

**Aulas de Fado:** O fado, Património Cultural Imaterial da Humanidade (UNESCO, 2011), será ensinado por fadistas experientes. As aulas incluirão técnica vocal, história do fado, poesia tradicional e guitarra portuguesa, permitindo que novos talentos surjam e a tradição se perpetue.

**Tertúlias e Conversas:** Encontros regulares onde residentes antigos do bairro partilham memórias, histórias e tradições orais, criando um arquivo vivo da memória coletiva. Estas sessões serão gravadas (com consentimento) para preservação em arquivo digital.

**Culinária Tradicional:** Workshops de gastronomia portuguesa tradicional, com foco em receitas lisboetas (caldeirada, açorda, pastéis de bacalhau, pastéis de nata) ministrados por cozinheiras locais. Estes workshops promovem convívio intergeracional e preservação de receitas familiares.

**Festas Tradicionais:** Organização de celebrações das festas tradicionais portuguesas (Santos Populares em junho, São Martinho em novembro, Natal) com decorações típicas, música, dança e gastronomia, reforçando a identidade cultural do bairro.

**Biblioteca Comunitária:** Pequena biblioteca com livros sobre história de Lisboa, cultura portuguesa, biografias de personalidades lisboetas e literatura portuguesa, disponível para consulta e empréstimo aos residentes do bairro.

**Exposições Temporárias:** Espaço para exposições rotativas de fotografia histórica do bairro, trabalhos de artesãos locais, pinturas de artistas da comunidade, promovendo a expressão cultural local.

## Gestão e Sustentabilidade

O Centro será gerido por uma associação local ou cooperativa comunitária, com apoio inicial do Bureau Social e da Santa Casa. A sustentabilidade financeira será garantida através de uma combinação de subsídios públicos (Câmara Municipal de Lisboa, Junta de Freguesia), donativos de mecenas, pequenas receitas de workshops pagos e eventual aluguer do espaço para eventos privados compatíveis com a missão (casamentos tradicionais, batizados, pequenas conferências).

## Impacto Social

O Centro contribuirá para combater o isolamento social (especialmente de idosos), promover a coesão comunitária, valorizar a identidade cultural local, atrair turismo cultural responsável e criar oportunidades de aprendizagem ao longo da vida. Estima-se que beneficie diretamente 200-300 pessoas anualmente, com potencial de crescimento à medida que a programação se consolida.

## 4.3 Formação e Emprego Local

### Formação em Ofícios Tradicionais

Durante a fase de obra, será implementado um programa de formação em ofícios tradicionais de construção (pedreiro, carpinteiro, serralheiro, pintor) dirigido a jovens

desempregados ou em risco de exclusão social do bairro. Os formandos trabalharão sob supervisão dos mestres artesãos contratados, adquirindo competências práticas valiosas no mercado de reabilitação urbana, em forte expansão em Lisboa.

### **Emprego Direto**

A obra criará aproximadamente 12-15 postos de trabalho diretos durante 18 meses (pedreiros, carpinteiros, serralheiros, pintores, serventes, encarregado de obra). Será dada prioridade à contratação de profissionais residentes no bairro ou em bairros vizinhos, contribuindo para a economia local.

### **Emprego Indireto**

O funcionamento do Centro Comunitário criará emprego indireto para artesãos (ministrantes de oficinas), fadistas (professores de fado), cozinheiras (workshops de culinária), técnicos de serviço social (acompanhamento de residentes) e gestor cultural (coordenação do Centro). Estima-se a criação de 3-4 postos de trabalho permanentes ou regulares a tempo parcial.

### **Valorização Profissional**

O projeto contribuirá para a valorização e dignificação dos ofícios tradicionais, frequentemente subvalorizados na sociedade contemporânea. Ao demonstrar a importância destes saberes para a preservação do património e criar oportunidades de emprego qualificado, incentiva-se jovens a considerar carreiras nestas áreas.

## **4.4 Saúde e Bem-Estar Comunitário**

### **Envelhecimento Ativo**

O Centro Comunitário promoverá atividades de envelhecimento ativo para a população idosa do bairro (ginástica suave, caminhadas guiadas, jogos tradicionais, tertúlias), combatendo o isolamento social e promovendo saúde física e mental. Estas atividades serão desenvolvidas em parceria com centros de saúde locais ou associações de apoio a idosos.

## **Apoio Psicossocial**

Será disponibilizado apoio psicossocial aos residentes das habitações sociais e, pontualmente, a outros membros da comunidade em situação de vulnerabilidade, através de parcerias com serviços de psicologia da Santa Casa ou universidades (estágios curriculares de estudantes de psicologia).

## **Alimentação Saudável**

Os workshops de culinária tradicional promoverão a alimentação saudável baseada na dieta mediterrânica, reconhecida pela OMS como uma das mais saudáveis do mundo. Será dado enfoque a receitas económicas, nutritivas e baseadas em produtos locais e sazonais.

## **Espaços de Convívio**

O Centro funcionará como espaço de convívio seguro e acolhedor, especialmente importante para idosos que vivem sozinhos e jovens que carecem de espaços de socialização positiva. O simples facto de ter um local onde se é esperado e acolhido tem impacto significativo no bem-estar mental.

---

# **5. Incorporação de Tradições Portuguesas**

---

## **5.1 Tradições Construtivas**

### **Técnicas Ancestrais**

O projeto é, em si mesmo, um exercício de preservação de tradições construtivas portuguesas. Ao empregar técnicas ancestrais de alvenaria, carpintaria, serralharia e acabamentos, garante-se a transmissão destes saberes a novas gerações de profissionais. Cada elemento restaurado é uma lição prática de como os nossos antepassados construíam edifícios duráveis, belos e adaptados ao clima português.

### **Materiais Locais**

A utilização de materiais tradicionais portugueses (cal de Alcanena, pedra de lioz, madeira de pinho nacional, telha cerâmica de Alcobaça, azulejos de Azeitão) valoriza a

produção nacional, reduz a pegada de carbono associada ao transporte e mantém vivas indústrias tradicionais portuguesas que enfrentam concorrência de produtos industrializados importados.

### **Mestres Artesãos**

A contratação de mestres pedreiros, carpinteiros e serralheiros portugueses especializados em técnicas tradicionais reconhece e valoriza o seu conhecimento. Muitos destes profissionais são detentores de saberes transmitidos oralmente através de gerações, constituindo verdadeiros tesouros vivos do património imaterial português.

## **5.2 Elementos Decorativos Tradicionais**

### **Azulejos**

Caso não existam azulejos originais no edifício, será considerada a introdução de pequenos painéis de azulejos contemporâneos em áreas específicas (hall de entrada, escadas), produzidos por azulejistas portugueses seguindo técnicas tradicionais. Estes painéis poderão representar cenas da vida do bairro, das festas tradicionais ou motivos geométricos típicos, criando continuidade com a tradição azulejar portuguesa sem falsificação histórica.

### **Guardas de Ferro Forjado**

As guardas de varandas, após restauro, serão um testemunho da arte da serralharia portuguesa. O ferro forjado artístico português caracteriza-se por desenhos elegantes, frequentemente inspirados em motivos vegetais (folhas de acanto, videiras, flores), que conferem leveza e graciosidade às fachadas.

### **Cantarias**

Os elementos em cantaria (soleiras, ombreiras, padieiras, cornijas) serão cuidadosamente restaurados, preservando marcas de canteiro quando existentes. Estas marcas, pequenos símbolos gravados pelos canteiros medievais e modernos, são testemunhos da autoria e orgulho profissional destes artesãos.

## **Cores Tradicionais**

A pintura exterior seguirá a paleta de cores tradicionais lisboetas: ocres, amarelos suaves, rosas pálidos, brancos. Estas cores, obtidas historicamente de pigmentos naturais (ocres de ferro, cal, terras), caracterizam a paisagem cromática de Lisboa e devem ser preservadas. A escolha da cor final será feita em consulta com os serviços de património da Câmara Municipal de Lisboa, garantindo harmonia com o conjunto urbano envolvente.

## **5.3 Tradições Culturais e Festivas**

### **Santos Populares**

O Centro Comunitário será um polo dinamizador das Festas de Santo António (12-13 de junho), a mais importante celebração popular lisboeta. Serão organizados arraiais com decorações tradicionais (arcos de manjerico, bandeirolas coloridas, balões de papel), música (marchas populares, fado), gastronomia (sardinhas assadas, caldo verde, chouriço assado) e danças tradicionais. Os residentes do edifício e do bairro serão incentivados a decorar as suas janelas e varandas, perpetuando a tradição de embelezamento das ruas durante os Santos Populares.

### **Fado**

O fado, expressão musical mais emblemática de Lisboa, terá lugar de destaque no Centro. Serão organizadas noites de fado (fado vadio, onde qualquer pessoa pode cantar), com guitarristas e fadistas amadores e profissionais. O fado de Alfama, mais visceral e espontâneo que o fado de Coimbra, será especialmente valorizado, mantendo viva a tradição das casas de fado históricas do bairro.

### **Procissões e Romarias**

Lisboa e Portugal têm rica tradição de procissões religiosas e romarias. O Centro apoiará a organização ou participação em procissões locais (Procissão do Corpo de Deus, Procissão de Nossa Senhora da Saúde), contribuindo para a manutenção destas manifestações de fé e identidade comunitária.

## **Gastronomia Tradicional**

A gastronomia é um pilar fundamental da identidade portuguesa. O Centro promoverá a gastronomia tradicional lisboeta através de workshops, jantares comunitários e publicação de receitas tradicionais. Pratos como a açorda de marisco, caldeirada à frigateiro, pataniscas de bacalhau, iscas com elas, pastéis de bacalhau e, claro, os icônicos pastéis de nata, serão celebrados e ensinados.

## **Artesanato**

Portugal tem tradições artesanais riquíssimas, muitas em risco de desaparecimento. O Centro promoverá artesanato tradicional português: bordados de Viana, rendas de bilros, cestaria de vime, olaria, trabalhos em cortiça, azulejaria, ourivesaria, tapeçaria de Arraiolos. Artesãos locais serão convidados a expor e vender os seus trabalhos, e a ensinar as suas técnicas a interessados.

## **5.4 Memória e Identidade do Bairro**

### **Arquivo Oral**

Será criado um arquivo oral com testemunhos de residentes antigos do bairro, gravando as suas memórias sobre como era viver em Alfama ou Graça em décadas passadas. Estas gravações, devidamente catalogadas e preservadas, constituirão um recurso valioso para investigadores, educadores e para a própria comunidade.

### **Fotografia Histórica**

Serão recolhidas fotografias históricas do bairro (junto de residentes, arquivos municipais, colecionadores) e organizadas exposições temporárias no Centro. A comparação entre fotografias antigas e atuais permite compreender as transformações urbanas e sociais, valorizando o que permanece e refletindo sobre o que se perdeu.

### **Toponímia e Lendas**

Os nomes das ruas, becos e largos de Alfama e Graça têm frequentemente origem em lendas, personagens históricas ou características do local. O Centro organizará percursos guiados pelo bairro, explicando a toponímia e contando as lendas associadas, promovendo o conhecimento e orgulho na história local.

## Celebração de Personalidades Locais

Lisboa e os seus bairros históricos foram berço de inúmeras personalidades da cultura portuguesa: fadistas (Amália Rodrigues, Alfredo Marceneiro), escritores (Fernando Pessoa, Eça de Queiroz), artistas (Almada Negreiros, Maria Helena Vieira da Silva). O Centro celebrará estas personalidades através de exposições, conferências e eventos temáticos, reforçando a identidade cultural lisboeta.

*[Continua na Parte 2 do documento...]*

## 6. Plano de Trabalhos e Metodologia

### 6.1 Faseamento da Intervenção

A intervenção será executada em fases sequenciais, permitindo controlo rigoroso da qualidade, gestão eficiente de recursos e minimização de impactos na envolvente.

#### Fase 1: Estudos Preliminares e Projetos (Meses 1-3)

**Levantamento Arquitetônico Detalhado:** Medição rigorosa de todas as dimensões do edifício, identificação de materiais, registo fotográfico exaustivo, levantamento topográfico. Este levantamento servirá de base para todos os projetos de especialidades.

**Prospeção Arqueológica e Patrimonial:** Sondagens estratigráficas em revestimentos para identificação de camadas históricas, prospeção de azulejos ocultos, análise de pigmentos de pinturas antigas. Qualquer achado de valor patrimonial será documentado e preservado.

**Ensaios e Análises Laboratoriais:** Recolha de amostras de argamassas, madeiras, pedras e outros materiais para análise laboratorial. Os resultados orientarão a especificação de materiais compatíveis para o restauro.

**Avaliação Estrutural:** Inspeção detalhada por engenheiro de estruturas especializado em património, incluindo ensaios não destrutivos (georadar, ultrassons, esclerómetro) para avaliação do estado de fundações, paredes e pavimentos. Será produzido relatório estrutural com recomendações de consolidação ou reforço.

**Projeto de Arquitetura:** Desenvolvimento do projeto de arquitetura de restauro e reabilitação, incluindo plantas, alçados, cortes, pormenores construtivos, especificações de materiais e caderno de encargos. O projeto será submetido a aprovação da Câmara Municipal de Lisboa e, se aplicável, da Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

**Projetos de Especialidades:** Desenvolvimento dos projetos de estruturas, instalações elétricas, instalações mecânicas (AVAC), instalações de águas e esgotos, instalações de gás, acústica, térmica, segurança contra incêndios, acessibilidades. Todos os projetos cumprirão a legislação vigente e serão coordenados entre si.

**Licenciamentos:** Submissão de projetos para licenciamento camarário (obras de alteração) e obtenção de pareceres necessários de entidades externas (bombeiros, concessionárias de redes públicas, eventuais entidades de património).

## Fase 2: Preparação do Estaleiro e Trabalhos Preliminares (Mês 4)

**Instalação de Estaleiro:** Montagem de vedações de segurança, contentores para ferramentas e materiais, instalações sanitárias para trabalhadores, ligações provisórias de água e eletricidade. O estaleiro será organizado de forma a minimizar incômodos à vizinhança.

**Proteções e Escoramento:** Instalação de proteções em elementos a preservar (cantarias, guardas de ferro, pavimentos), escoramento preventivo de estruturas em risco, montagem de andaimes de fachada e interiores.

**Desocupação e Limpeza:** Remoção de entulhos, lixos acumulados, elementos não originais sem valor patrimonial (divisórias recentes, revestimentos incompatíveis). Limpeza geral do edifício.

**Desmontagens Cuidadosas:** Desmontagem de elementos a restaurar em oficina (guardas de ferro, caixilharias recuperáveis, portas, azulejos soltos) com catalogação e armazenamento seguro.

## Fase 3: Consolidação Estrutural e Impermeabilizações (Meses 5-7)

**Fundações:** Tratamento de humidade ascensional por injeção de barreira química impermeabilizante ou instalação de sistema de ventilação da base das paredes. Eventual reforço de fundações se identificadas insuficiências estruturais.

**Paredes:** Consolidação de alvenarias de pedra (refixação de pedras soltas, preenchimento de fissuras, reconstrução de áreas desagregadas), injeção de caldas de consolidação em alvenarias de baixa coesão, eventual reforço estrutural por tirantes metálicos ou cintas de betão armado (soluções reversíveis e minimamente invasivas).

**Pavimentos:** Consolidação ou substituição de barrotes de madeira degradados, reforço de apoios, eventual instalação de vigamento metálico complementar se necessário para cumprimento de requisitos estruturais atuais. Substituição de soalhos irrecuperáveis por réplicas em madeira similar.

**Cobertura:** Desmontagem do revestimento cerâmico existente, consolidação ou substituição de elementos estruturais de madeira (asnas, varas, ripas, frechal), aplicação de subtelha impermeabilizante respirável, instalação de novo revestimento em telha cerâmica tipo Lusa ou Marselha (conforme original), renovação de caleiras, rufos e algerozes em zinco ou cobre.

#### **Fase 4: Instalações Técnicas (Meses 7-10)**

**Instalações Elétricas:** Instalação de novos quadros elétricos, cablagem embutida em calhas ou condutas, pontos de iluminação e tomadas conforme projeto, sistemas de proteção (diferenciais, disjuntores), ligação à rede pública.

**Instalações de Águas e Esgotos:** Instalação de redes de distribuição de água fria e quente, redes de drenagem de águas residuais e pluviais, louças sanitárias, torneiras e acessórios, ligação às redes públicas.

**Instalações de Gás:** Se aplicável, instalação de rede de gás natural canalizado para cozinhas e esquentadores/caldeiras, cumprindo rigorosas normas de segurança.

**Instalações Térmicas:** Instalação de painéis solares térmicos na cobertura, depósito de acumulação de AQS, circuito hidráulico, sistema de apoio (resistência elétrica ou caldeira a gás). Eventual instalação de sistema de climatização (ar condicionado split ou bomba de calor) se orçamento permitir.

**Instalações Especiais:** Instalação de sistema de deteção e alarme de incêndio, iluminação de emergência, videoporteiro, rede de dados (fibra ótica).

#### **Fase 5: Revestimentos e Acabamentos (Meses 10-15)**

**Rebocos Exteriores:** Aplicação de rebocos tradicionais de cal em múltiplas camadas (reboco de base, reboco de regularização, reboco de acabamento), respeitando

tempos de cura entre camadas. Pintura final com tinta mineral à base de cal ou silicatos, na cor aprovada pelos serviços de património.

**Rebocos Interiores:** Aplicação de rebocos interiores (argamassa de cal e gesso ou argamassa de cal hidráulica), estuques decorativos em tetos (se existentes no edifício original, serão reproduzidos), pinturas interiores com tintas respiráveis de baixo VOC.

**Pavimentos:** Instalação de soalho de madeira em quartos e salas, pavimento cerâmico ou pétreo em cozinhas e casas de banho, rodapés em madeira. Nos espaços comuns, pavimento em mosaico hidráulico ou pedra natural, conforme carácter do edifício.

**Carpintarias:** Instalação de portas interiores e exteriores (restauradas ou novas réplicas), janelas (com vidros duplos), roupeiros embutidos, eventual mobiliário fixo em cozinhas.

**Serralharias:** Reinstalação das guardas de varandas restauradas, corrimões de escadas, gradeamentos de proteção se necessários.

**Cantarias:** Limpeza e consolidação final de cantarias, eventual aplicação de hidrofugante respirável para proteção contra infiltração de água.

## Fase 6: Instalação de Equipamentos e Acabamentos Finais (Meses 15-17)

**Cozinhas:** Instalação de mobiliário de cozinha, bancadas, eletrodomésticos básicos (placa, forno, exaustor, frigorífico), louças de cozinha.

**Casas de Banho:** Instalação de louças sanitárias, móveis de casa de banho, espelhos, acessórios, revestimentos cerâmicos de paredes (azulejos).

**Equipamentos Comuns:** Instalação de caixas de correio, quadros de campainhas, iluminação de escadas e espaços comuns, sinalética.

**Espaços Exteriores:** Limpeza e eventual requalificação de logradouro ou pátio interior, se existente. Instalação de contentores de resíduos, arranjos paisagísticos simples.

## Fase 7: Limpezas, Inspeções e Receção (Mês 18)

**Limpezas Finais:** Limpeza exaustiva de todas as superfícies, remoção de proteções, limpeza de vidros, remoção de resíduos de obra.

**Inspeções e Testes:** Testes de estanquidade de redes de águas e gás, testes elétricos, verificação de funcionamento de todos os equipamentos, inspeção final de qualidade de acabamentos.

**Correções e Retoques:** Correção de pequenas deficiências identificadas nas inspeções, retoques de pintura, ajustes de portas e janelas.

**Receção Provisória:** Vistoria formal com o dono de obra (Santa Casa/Bureau Social), elaboração de lista de pendências se aplicável, assinatura de auto de receção provisória.

**Desmontagem de Estaleiro:** Remoção de andaimes, vedações, contentores, limpeza final do espaço público envolvente.

**Entrega e Ocupação:** Entrega das chaves, documentação técnica (projetos as-built, manuais de equipamentos, certificados, garantias), início do período de garantia (mínimo 5 anos para defeitos estruturais, 2 anos para outros defeitos).

## 6.2 Gestão de Qualidade e Fiscalização

**Direção de Obra:** A obra será dirigida por arquiteto especializado em reabilitação de património, responsável pela coordenação de todos os trabalhos, fiscalização da qualidade de execução, aprovação de materiais e resolução de questões técnicas.

**Fiscalização Independente:** Será contratada fiscalização independente (engenheiro civil com experiência em património) para verificação do cumprimento de projetos, normas técnicas e caderno de encargos, emissão de autos de medição e relatórios de progresso.

**Controlo de Qualidade de Materiais:** Todos os materiais aplicados serão acompanhados de certificados de conformidade, fichas técnicas e, quando aplicável, ensaios laboratoriais de controlo de qualidade (resistências de argamassas, teor de humidade de madeiras, etc.).

**Registros Fotográficos:** Será mantido registo fotográfico sistemático de todas as fases de obra, documentando situações antes, durante e após intervenções. Este registo é essencial para memória futura e eventual necessidade de comprovar trabalhos executados.

**Reuniões de Obra:** Reuniões semanais de coordenação entre direção de obra, empreiteiro, fiscalização e especialidades, para planeamento de trabalhos, resolução

de problemas e tomada de decisões.

## 6.3 Segurança e Saúde no Trabalho

**Plano de Segurança e Saúde (PSS):** Será elaborado PSS detalhado, identificando riscos específicos da obra de reabilitação (trabalhos em altura, espaços confinados, exposição a poeiras e agentes químicos, risco de colapso de estruturas degradadas) e definindo medidas de prevenção e proteção.

**Coordenação de Segurança:** Será designado coordenador de segurança em obra (CSO), responsável por verificar o cumprimento do PSS, promover formação em segurança, investigar acidentes e incidentes.

**Equipamentos de Proteção Individual (EPI):** Todos os trabalhadores utilizarão EPI adequados (capacetes, botas de segurança, luvas, óculos de proteção, máscaras respiratórias quando aplicável, arneses de segurança para trabalhos em altura).

**Sinalização e Proteções:** A obra será devidamente sinalizada, com vedações de segurança, redes de proteção de vãos, guarda-corpos provisórios em andaimes e aberturas, iluminação adequada.

---

## 7. Orçamento Estimado

### 7.1 Custos de Construção

O orçamento apresentado é estimativo, baseado em valores médios de mercado para obras de reabilitação de património em Lisboa (2025). Valores finais dependerão de medições rigorosas após levantamento detalhado e de consultas a fornecedores e empreiteiros.

<b>Capítulo de Obra</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor Estimado (€)</b>
<b>1. Trabalhos Preliminares</b>	Estaleiro, proteções, desmontagens, limpezas	8.000
<b>2. Demolições e Remoções</b>	Remoção de elementos não originais, entulhos	6.000
<b>3. Consolidação Estrutural</b>	Fundações, paredes, pavimentos, cobertura	65.000
<b>4. Cobertura</b>	Estrutura de madeira, impermeabilização, telha	35.000
<b>5. Alvenarias e Divisórias</b>	Reconstrução de paredes, divisórias interiores	20.000
<b>6. Revestimentos Exteriores</b>	Rebocos de cal, cantarias, pinturas	28.000
<b>7. Revestimentos Interiores</b>	Rebocos, estuques, pinturas, pavimentos	35.000
<b>8. Carpintarias</b>	Portas, janelas, soalhos, roupeiros	30.000
<b>9. Serralharias</b>	Guardas, corrimãos, gradeamentos	12.000
<b>10. Instalações Elétricas</b>	Quadros, cablagem, iluminação, tomadas	18.000
<b>11. Instalações de Águas e Esgotos</b>	Redes, louças, torneiras, acessórios	22.000
<b>12. Instalações Térmicas</b>	Painéis solares, AQS, climatização	15.000
<b>13. Instalações Especiais</b>	Incêndio, segurança, comunicações	8.000
<b>14. Cozinhas e Casas de Banho</b>	Equipamentos, mobiliário, revestimentos	25.000
<b>15. Arranjos Exteriores</b>	Logradouro, acessos, contentores	5.000
<b>16. Limpezas e Diversos</b>	Limpezas finais, testes, correções	4.000
<b>SUBTOTAL CONSTRUÇÃO</b>		<b>336.000</b>

Capítulo de Obra	Descrição	Valor Estimado (€)
<b>Imprevistos (5%)</b>	Reserva para situações não previstas	16.800
<b>TOTAL CONSTRUÇÃO</b>		<b>352.800</b>

## 7.2 Custos de Projeto e Consultoria

Item	Descrição	Valor Estimado (€)
<b>Levantamento e Estudos</b>	Topografia, prospeções, ensaios laboratoriais	8.000
<b>Projeto de Arquitetura</b>	Projeto de restauro e reabilitação	15.000
<b>Projetos de Especialidades</b>	Estruturas, instalações, acústica, térmica, etc.	18.000
<b>Coordenação de Projetos</b>	Coordenação entre especialidades	3.000
<b>Licenciamentos e Taxas</b>	Taxas camarárias, pareceres externos	4.000
<b>TOTAL PROJETOS</b>		<b>48.000</b>

## 7.3 Custos de Gestão e Fiscalização

Item	Descrição	Valor Estimado (€)
<b>Direção de Obra</b>	Arquiteto diretor de obra (18 meses)	15.000
<b>Fiscalização</b>	Engenheiro fiscal (18 meses)	12.000
<b>Coordenação de Segurança</b>	CSO (18 meses)	6.000
<b>Seguros</b>	Seguro de obra, responsabilidade civil	5.000
<b>TOTAL GESTÃO</b>		<b>38.000</b>

## 7.4 Custos de Certificação e Comunicação

Item	Descrição	Valor Estimado (€)
Certificação ESG GreenCheck	Auditoria e certificação (3 anos)	8.000
Comunicação e Divulgação	Website, materiais gráficos, eventos	4.000
<b>TOTAL CERTIFICAÇÃO</b>		<b>12.000</b>

## 7.5 Resumo Orçamental

Categoria	Valor (€)	% do Total
Construção	352.800	78,4%
Projetos e Consultoria	48.000	10,7%
Gestão e Fiscalização	38.000	8,4%
Certificação e Comunicação	12.000	2,7%
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>450.800</b>	<b>100%</b>

**Arredondamento:** €450.000

**Custo por m<sup>2</sup> de Área Bruta:** Considerando área bruta de 180 m<sup>2</sup> (estimativa média), o custo unitário é de €2.500/m<sup>2</sup>, valor adequado para reabilitação profunda de edifícios históricos em Lisboa.

## 8. Estratégia de Financiamento

### 8.1 Fontes de Financiamento Identificadas

O financiamento do projeto será obtido através de uma estratégia diversificada, combinando fundos públicos, apoios institucionais, mecenato privado e eventual contribuição comunitária.

### **8.1.1 Fundos Europeus e Nacionais**

#### **Portugal 2030 - Programa de Reabilitação Urbana**

O Portugal 2030 é o acordo de parceria entre Portugal e a Comissão Europeia que define a aplicação dos fundos comunitários no período 2021-2027. Inclui programas específicos para reabilitação urbana e coesão territorial.

- **Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR):** Apoia projetos de reabilitação urbana com componente de eficiência energética e sustentabilidade ambiental. Taxa de financiamento: até 85% de custos elegíveis para projetos de entidades sem fins lucrativos.
- **Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE):** Apoia projetos de habitação social e inclusão de populações vulneráveis. Taxa de financiamento: até 85%.
- **Programa Operacional Regional de Lisboa (POR Lisboa):** Apoia projetos de regeneração urbana em áreas históricas de Lisboa. Taxa de financiamento: até 75%.

**Candidatura Estimada:** €200.000 - €250.000 (50-55% do investimento total)

#### **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**

O IHRU disponibiliza programas de apoio à reabilitação urbana e habitação acessível.

- **Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação:** Apoia criação de habitação social através de reabilitação de edifícios. Financiamento: até 90% do investimento, com condições muito favoráveis (taxa de juro bonificada, prazo longo).
- **Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível:** Apoia proprietários que reabilitem imóveis para arrendamento a rendas controladas. Financiamento: até €35.000 por fração, a fundo perdido.

**Candidatura Estimada:** €50.000 - €80.000

### **8.1.2 Apoio Institucional**

#### **Santa Casa da Misericórdia de Lisboa**

Como proprietária do imóvel e parceira institucional do projeto, a Santa Casa poderá contribuir através de:

- **Cedência do Imóvel:** Cedência gratuita ou a renda simbólica do imóvel ao Bureau Social por período longo (25-30 anos), mediante contrato de comodato ou arrendamento de longa duração com cláusula de reabilitação.
- **Comparticipação Financeira:** Eventual comparticipação direta no investimento (10-15%), valorizando o seu património e cumprindo a sua missão social.
- **Apoio Institucional:** Facilitação de contactos com financiadores, aval institucional para candidaturas a fundos públicos, apoio na gestão social dos residentes.

**Contribuição Estimada:** €50.000 - €70.000 (valor monetário ou equivalente)

### **Câmara Municipal de Lisboa e Junta de Freguesia**

As autarquias locais poderão apoiar o projeto através de:

- **Isenção ou Redução de Taxas:** Isenção de taxas de licenciamento, redução de IMI durante período inicial de exploração.
- **Apoio ao Centro Comunitário:** Subsídios anuais para funcionamento do Centro Comunitário (€5.000 - €10.000/ano), no âmbito de programas municipais de apoio a equipamentos sociais e culturais.
- **Divulgação e Promoção:** Inclusão do projeto em roteiros turísticos culturais, promoção institucional.

**Contribuição Estimada:** €10.000 - €15.000 (valor direto + isenções)

### **8.1.3 Mecenato Empresarial e Fundações**

#### **Lei do Mecenato Cultural e Social**

Portugal dispõe de legislação favorável ao mecenato (Lei n.º 16/2001), permitindo deduções fiscais generosas para empresas e particulares que apoiam projetos culturais e sociais.

- **Mecenato Cultural:** Dedução de 130% do valor doado no IRC (imposto sobre rendimento de empresas), até limite de  $\frac{8}{1000}$  do volume de negócios.
- **Mecenato Social:** Dedução de 140% do valor doado, até mesmo limite.

## **Estratégia de Captação:**

- Identificação de empresas com responsabilidade social corporativa ativa, especialmente nos setores de construção, materiais, banca, seguros, energia.
- Elaboração de dossier de mecenato com diferentes níveis de apoio (Mecenas Fundador: €50.000+, Mecenas Principal: €25.000-€50.000, Mecenas Apoiante: €10.000-€25.000, Mecenas Amigo: €5.000-€10.000).
- Contrapartidas: reconhecimento público (placa no edifício, menção em materiais de comunicação), eventos exclusivos para mecenatas, relatórios de impacto detalhados.

## **Fundações Privadas:**

- **Fundação Calouste Gulbenkian:** Apoia projetos de preservação patrimonial e coesão social.
- **Fundação EDP:** Apoia projetos de eficiência energética e sustentabilidade.
- **Fundação Millennium BCP:** Apoia projetos de inclusão social e educação.
- **Fundação “la Caixa” :** Apoia projetos sociais em Portugal através do BPI.

**Captação Estimada:** €50.000 - €80.000

### **8.1.4 Crowdfunding Social**

#### **Plataforma de Crowdfunding:**

Será lançada campanha de crowdfunding em plataforma portuguesa especializada em projetos sociais (PPL - Plataforma de Projetos de Lisboa, ou plataforma nacional como a Coletivo).

#### **Estratégia:**

- Meta: €20.000 - €30.000
- Duração: 60 dias
- Recompensas simbólicas: certificado de apoiante, convite para inauguração, nome em painel de agradecimento, workshops gratuitos no Centro Comunitário.
- Comunicação: vídeo emotivo contando a história do edifício e do projeto, testemunhos de residentes do bairro, atualizações regulares durante a campanha.

**Captação Estimada:** €20.000 - €30.000

## 8.2 Plano de Financiamento Consolidado

Fonte de Financiamento	Valor (€)	% do Total
Fundos Europeus (Portugal 2030, POSEUR, POISE)	220.000	48,9%
IHRU (Programas Habitação)	65.000	14,4%
Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	60.000	13,3%
Mecenato Empresarial e Fundações	65.000	14,4%
Crowdfunding Social	25.000	5,6%
Câmara Municipal e Junta de Freguesia	15.000	3,3%
<b>TOTAL FINANCIAMENTO</b>	<b>450.000</b>	<b>100%</b>

**Nota:** Este plano pressupõe aprovação de candidaturas a fundos públicos, o que implica cumprimento rigoroso de requisitos técnicos e prazos. Será desenvolvido plano de contingência caso alguma candidatura não seja aprovada, incluindo eventual recurso a financiamento bancário bonificado para economia social.

---

## 9. Cronograma e Marcos

### 9.1 Cronograma Geral

Fase	Atividades Principais	Duração	Período
<b>0. Preparação e Candidaturas</b>	Acordo com Santa Casa, candidaturas a fundos, campanha mecenato	6 meses	Meses -6 a 0
<b>1. Estudos e Projetos</b>	Levantamentos, prospecções, projetos, licenciamentos	3 meses	Meses 1-3
<b>2. Preparação Estaleiro</b>	Instalação estaleiro, proteções, desmontagens	1 mês	Mês 4
<b>3. Consolidação Estrutural</b>	Fundações, paredes, pavimentos, cobertura	3 meses	Meses 5-7
<b>4. Instalações Técnicas</b>	Elétricas, águas, esgotos, gás, térmicas	3 meses	Meses 7-10
<b>5. Revestimentos e Acabamentos</b>	Rebocos, pinturas, pavimentos, carpintarias	5 meses	Meses 10-15
<b>6. Equipamentos Finais</b>	Cozinhas, casas de banho, equipamentos comuns	2 meses	Meses 15-17
<b>7. Limpezas e Receção</b>	Limpezas, inspeções, correções, receção	1 mês	Mês 18
<b>8. Ocupação e Arranque</b>	Seleção residentes, inauguração Centro, arranque atividades	2 meses	Meses 19-20
<b>DURAÇÃO TOTAL</b>		<b>26 meses</b>	<b>(-6 a +20)</b>

## 9.2 Marcos Críticos

Marco	Descrição	Mês	Importância
M1	Assinatura de Acordo com Santa Casa	Mês -6	Essencial - sem acordo não há projeto
M2	Aprovação de Candidatura Portugal 2030	Mês -2	Crítico - principal fonte de financiamento
M3	Obtenção de Licença de Obras	Mês 3	Crítico - sem licença não pode iniciar obra
M4	Conclusão de Consolidação Estrutural	Mês 7	Importante - garante segurança para fases seguintes
M5	Conclusão de Cobertura Impermeabilizada	Mês 7	Crítico - protege obra de infiltrações
M6	Conclusão de Instalações Técnicas	Mês 10	Importante - permite início de acabamentos
M7	Receção Provisória da Obra	Mês 18	Crítico - permite início de ocupação
M8	Inauguração Oficial	Mês 20	Importante - marco simbólico e comunicacional

## 10. Certificação ESG e Monitorização de Impacto

### 10.1 Certificação GreenCheck

O projeto será certificado pela plataforma GreenCheck, garantindo transparência, credibilidade e monitorização contínua do impacto socioambiental.

#### Critérios ESG Avaliados

##### Environmental (Ambiental):

- Redução de emissões de CO<sub>2</sub> (materiais locais, baixo carbono incorporado)

- Eficiência energética (isolamento, energias renováveis)
- Gestão de resíduos de construção (taxa de valorização >70%)
- Eficiência hídrica (redução de consumo de água)
- Preservação de biodiversidade urbana (eventual criação de espaços verdes)

### **Social:**

- Criação de habitação acessível (número de famílias beneficiadas)
- Impacto comunitário (utilizadores do Centro Comunitário)
- Criação de emprego (direto e indireto)
- Formação profissional (jovens formados em ofícios tradicionais)
- Preservação de património cultural (técnicas e tradições preservadas)

### **Governance (Governança):**

- Transparência financeira (prestaçao de contas pública)
- Participação comunitária (envolvimento de residentes em decisões)
- Parcerias institucionais (qualidade e solidez de parcerias)
- Gestão de riscos (identificação e mitigação de riscos)
- Conformidade legal (cumprimento de legislação e normas)

## **Processo de Certificação**

**Fase 1 - Baseline (Mês 1):** Avaliação inicial do projeto, definição de indicadores de impacto, estabelecimento de metas quantificáveis.

**Fase 2 - Monitorização Durante Obra (Meses 1-18):** Recolha trimestral de dados (consumos energéticos de estaleiro, resíduos produzidos e valorizados, empregos criados, materiais aplicados), verificação de cumprimento de metas intermédias.

**Fase 3 - Avaliação Final (Mês 20):** Auditoria final presencial, verificação de cumprimento de metas, cálculo de impactos finais, emissão de certificado ESG com pontuação (escala A+ a D).

**Fase 4 - Monitorização Pós-Ocupação (Anos 1-3):** Acompanhamento anual do desempenho do edifício ocupado (consumos reais de energia e água, satisfação de residentes, utilização do Centro Comunitário), ajustes e melhorias contínuas.

## 10.2 Indicadores de Impacto

### Indicadores Ambientais

Indicador	Meta	Método de Medição
Emissões de CO <sub>2</sub> evitadas (construção)	-30% vs. construção convencional	Cálculo de carbono incorporado de materiais
Consumo energético do edifício	Classe B ou superior (certificação energética)	Certificado Energético (SCE)
Produção de energia renovável	60% das necessidades de AQS	Monitorização de painéis solares
Taxa de valorização de RCD	>70%	Registos de gestão de resíduos
Redução de consumo de água	-35% vs. edifício convencional	Monitorização de contadores

### Indicadores Sociais

Indicador	Meta	Método de Medição
Famílias/pessoas alojadas	15-20 pessoas	Registo de contratos de arrendamento
Utilizadores do Centro Comunitário	200-300 pessoas/ano	Registo de participantes em atividades
Empregos criados (fase de obra)	12-15 postos de trabalho	Registos de contratação
Jovens formados em ofícios tradicionais	4-6 formandos	Certificados de formação emitidos
Satisfação de residentes	>80% satisfeitos ou muito satisfeitos	Inquérito anual de satisfação
Eventos culturais realizados	>30 eventos/ano	Agenda do Centro Comunitário

## Indicadores de Governança

Indicador	Meta	Método de Medição
Transparência financeira	Publicação anual de contas	Relatórios financeiros públicos
Participação comunitária	>3 reuniões/ano com residentes	Atas de reuniões
Conformidade legal	100% de licenças e certificações obtidas	Arquivo de documentos legais
Parcerias ativas	Mínimo 5 parcerias institucionais	Protocolos assinados

## 10.3 Comunicação de Impacto

**Relatórios Anuais:** Publicação de relatórios anuais de impacto, incluindo dados quantitativos, testemunhos qualitativos, fotografias e histórias de sucesso. Estes relatórios serão partilhados com financiadores, mecenias, comunidade e público geral.

**Website e Redes Sociais:** Criação de website do projeto e presença ativa em redes sociais, com atualizações regulares sobre progresso da obra, atividades do Centro Comunitário, testemunhos de residentes e impactos alcançados.

**Eventos de Comunicação:** Organização de eventos estratégicos (lançamento do projeto, visitas de obra para financiadores, inauguração oficial, aniversários do projeto) para comunicação de resultados e reforço de parcerias.

**Media:** Promoção do projeto junto de media locais e nacionais (jornais, rádios, televisão, media online) como caso de estudo de reabilitação urbana sustentável e impacto social positivo.

---

# 11. Riscos e Mitigação

## 11.1 Riscos Identificados

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
<b>Não aprovação de candidaturas a fundos</b>	Média	Alto	Candidaturas a múltiplos programas, plano B com financiamento bancário
<b>Descoberta de patologias estruturais graves</b>	Média	Alto	Avaliação estrutural rigorosa antes de obra, reserva de imprevistos no orçamento
<b>Atrasos em licenciamentos</b>	Média	Médio	Início precoce de processos, acompanhamento próximo, projetos de qualidade
<b>Aumento de preços de materiais/mão-de-obra</b>	Alta	Médio	Cláusula de revisão de preços em contratos, compra antecipada de materiais críticos
<b>Condições meteorológicas adversas</b>	Baixa	Baixo	Planeamento com margem temporal, proteções adequadas de obra
<b>Oposição de vizinhos ou entidades</b>	Baixa	Médio	Comunicação prévia, reuniões de esclarecimento, cumprimento rigoroso de normas
<b>Dificuldade em selecionar residentes adequados</b>	Média	Médio	Critérios claros de seleção, acompanhamento social desde início
<b>Baixa adesão a atividades do Centro</b>	Média	Médio	Programação diversificada, envolvimento de líderes comunitários, comunicação ativa

## 11.2 Plano de Contingência Financeira

Caso as candidaturas a fundos públicos não sejam aprovadas ou sejam aprovadas com valores inferiores ao esperado, será ativado plano de contingência:

- 1. Intensificação de Mecenato:** Campanha reforçada junto de empresas e fundações, com meta elevada para €100.000-€120.000.
  - 2. Financiamento Bancário Bonificado:** Recurso a linhas de crédito para economia social com taxas de juro bonificadas (Caixa Geral de Depósitos, Millennium BCP, Crédito Agrícola).
  - 3. Faseamento da Obra:** Execução da obra em duas fases (Fase 1: estrutura e envolvente; Fase 2: acabamentos e equipamentos), permitindo início de ocupação parcial e geração de receitas de rendas.
  - 4. Redução de Âmbito:** Simplificação de alguns acabamentos (mantendo sempre qualidade e compatibilidade com património), redução de equipamentos opcionais (ex: sistema de climatização).
- 

## 12. Replicabilidade e Escalabilidade

---

### 12.1 Modelo Replicável

Este projeto foi concebido como modelo replicável para outros imóveis devolutos da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e de outras instituições proprietárias de património edificado subutilizado.

#### Fatores de Replicabilidade

**Metodologia Documentada:** Todo o processo será rigorosamente documentado (estudos, projetos, procedimentos, contratos, resultados), criando um manual de boas práticas que poderá ser adaptado a outros contextos.

**Parcerias Consolidadas:** As parcerias estabelecidas (Santa Casa, GreenCheck, empreiteiros especializados, fornecedores de materiais, financiadores) poderão ser mobilizadas para projetos futuros, reduzindo tempos de preparação e aumentando eficiência.

**Modelo Financeiro Testado:** A estratégia de financiamento diversificado, se bem-sucedida, poderá ser replicada, demonstrando viabilidade de projetos de reabilitação com impacto social sem dependência exclusiva de fundos públicos.

**Impacto Demonstrado:** Os resultados de impacto socioambiental, devidamente monitorizados e comunicados, servirão de argumento para convencer outros proprietários e financiadores a apoiar projetos similares.

## 12.2 Potencial de Escalabilidade

**Outros Imóveis da Santa Casa:** A Santa Casa possui aproximadamente 288 imóveis que não geram receita, muitos dos quais devolutos ou subutilizados. Este projeto poderá ser o primeiro de uma série de reabilitações, criando um programa estruturado de valorização patrimonial com impacto social.

**Outras Instituições:** Muitas instituições de solidariedade social, ordens religiosas, autarquias e até privados possuem imóveis devolutos em bairros históricos. O modelo poderá ser adaptado e proposto a estas entidades.

**Outras Cidades:** Embora focado em Lisboa, o modelo é adaptável a outras cidades portuguesas com bairros históricos e problemática de imóveis devolutos (Porto, Coimbra, Évora, Guimarães, Braga).

**Dimensão Europeia:** Portugal não é caso único na Europa. Cidades históricas em Espanha, Itália, França, Grécia enfrentam desafios similares. O projeto, se bem-sucedido e documentado, poderá inspirar iniciativas transnacionais e candidaturas a programas europeus de cooperação (Interreg, Urban Innovative Actions).

## 12.3 Rede de Conhecimento

Será criada uma rede de conhecimento e partilha de experiências, incluindo:

- **Seminários e Workshops:** Organização de eventos técnicos sobre reabilitação de património, habitação social, negócios sociais, dirigidos a técnicos, decisores políticos, académicos e sociedade civil.
- **Publicações:** Elaboração de artigos técnicos e científicos sobre o projeto, a publicar em revistas especializadas de arquitetura, património, serviço social e sustentabilidade.
- **Visitas de Estudo:** Abertura do projeto a visitas de estudo de estudantes universitários (arquitetura, engenharia, serviço social, gestão), investigadores e profissionais.

- **Plataforma Online:** Criação de plataforma online (website ou secção no site do Bureau Social) com documentação do projeto, manuais, vídeos, fotografias, disponível gratuitamente para consulta.
- 

## 13. Conclusões e Próximos Passos

---

### 13.1 Síntese do Projeto

O projeto de restauro e reabilitação social do imóvel devoluto da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa nos bairros históricos da Graça ou Alfama representa uma oportunidade única de conjugar preservação patrimonial, impacto social positivo e sustentabilidade ambiental. Através de uma intervenção tecnicamente rigorosa, utilizando técnicas tradicionais portuguesas e materiais compatíveis, será possível devolver vida a um edifício abandonado, transformando-o em habitação acessível para famílias vulneráveis e num centro comunitário dedicado à preservação das tradições culturais portuguesas.

O projeto alinha-se perfeitamente com as missões das instituições promotoras (Bureau Social, Santa Casa da Misericórdia de Lisboa) e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, contribuindo para cidades mais sustentáveis, inclusivas e resilientes. A certificação ESG pela plataforma GreenCheck garantirá transparência, credibilidade e monitorização rigorosa de impactos, aumentando a confiança de financiadores e parceiros.

Com um investimento estimado de €450.000 e um período de execução de 18 meses de obra (mais 6 meses de preparação), o projeto é ambicioso mas realista, baseado em valores de mercado e experiências comparáveis de reabilitação em Lisboa. A estratégia de financiamento diversificado, combinando fundos públicos europeus e nacionais, apoio institucional, mecenato privado e crowdfunding social, distribui riscos e aumenta a probabilidade de sucesso.

### 13.2 Benefícios Esperados

**Para os Residentes:** Acesso a habitação digna, segura e acessível em bairro histórico central de Lisboa, com acompanhamento social e integração comunitária.

**Para a Comunidade Local:** Dinamização cultural através do Centro Comunitário, preservação de tradições, reforço de coesão social, combate ao isolamento de idosos, oportunidades de aprendizagem ao longo da vida.

**Para o Bairro:** Reabilitação de edifício degradado que afeta negativamente a envolvente, valorização imobiliária da área, atração de investimento responsável, melhoria da imagem e atratividade do bairro.

**Para o Património:** Preservação de edifício histórico e das técnicas construtivas tradicionais portuguesas, transmissão de saberes ancestrais a novas gerações de profissionais, contributo para a autenticidade e identidade de Lisboa.

**Para a Sociedade:** Demonstração de que é possível conciliar preservação patrimonial com habitação acessível e impacto social, modelo replicável para outros imóveis devolutos, contributo para os ODS da ONU.

**Para as Instituições Promotoras:** Cumprimento de missões institucionais, valorização de imagem pública, criação de caso de estudo de sucesso, fortalecimento de parcerias estratégicas.

### **13.3 Próximos Passos Imediatos**

Para avançar com o projeto, propõem-se os seguintes passos imediatos:

#### **1. Reunião de Apresentação à Santa Casa (Semana 1-2)**

Agendamento de reunião com a Direção da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e o Departamento de Gestão Imobiliária e Património para apresentação formal do projeto, discussão de interesse e viabilidade, identificação de imóvel(is) específico(s) para aplicação do modelo.

#### **2. Visita e Inspeção Preliminar do Imóvel (Semana 3-4)**

Visita conjunta ao imóvel selecionado com equipa técnica (arquiteto, engenheiro estrutural), realização de inspeção preliminar, registo fotográfico e videográfico, avaliação inicial de viabilidade técnica e estimativa de custos.

#### **3. Elaboração de Protocolo de Cooperação (Mês 1-2)**

Negociação e assinatura de protocolo de cooperação entre Bureau Social e Santa Casa, definindo responsabilidades, contribuições de cada parte, regime de cedência

do imóvel (comodato ou arrendamento de longa duração), compromissos de financiamento.

#### **4. Constituição de Equipa de Projeto (Mês 2)**

Contratação de equipa técnica multidisciplinar (arquiteto coordenador, engenheiro de estruturas, projetistas de especialidades, consultor de sustentabilidade GreenCheck), definição de âmbito de trabalho e cronograma de projetos.

#### **5. Candidaturas a Financiamento (Mês 2-4)**

Preparação e submissão de candidaturas a programas de financiamento (Portugal 2030, IHRU), em paralelo com início de contactos com potenciais mecenas empresariais e fundações.

#### **6. Início de Estudos e Projetos (Mês 3)**

Início formal dos trabalhos de levantamento, prospeções, ensaios e desenvolvimento de projetos, cumprindo cronograma estabelecido.

#### **7. Comunicação e Mobilização Comunitária (Mês 3-6)**

Início de comunicação pública do projeto (website, redes sociais, imprensa), organização de reunião de apresentação à comunidade local (residentes, associações, junta de freguesia), recolha de contributos e sugestões.

### **13.4 Compromisso de Excelência**

O Bureau Social compromete-se a executar este projeto com os mais elevados padrões de qualidade técnica, rigor ético, transparência financeira e responsabilidade social. Cada decisão será pautada pelos princípios de respeito pelo património, benefício comunitário, sustentabilidade ambiental e dignidade humana. O sucesso deste projeto não se medirá apenas por metros quadrados reabilitados ou euros investidos, mas pelo impacto real e duradouro na vida das pessoas e na preservação da identidade cultural de Lisboa.

---

# Anexos

---

## Anexo A: Referências Bibliográficas e Documentais

1. Santa Casa da Misericórdia de Lisboa - Património Imobiliário:  
<https://scml.pt/patrimonio/>
2. Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU):  
<https://www.portaldahabitacao.pt/>
3. Portugal 2030 - Acordo de Parceria: <https://portugal2030.pt/>
4. Carta de Veneza (1964) - Carta Internacional sobre a Conservação e o Restauro dos Monumentos e dos Sítios
5. Carta de Cracóvia (2000) - Princípios para a Conservação e o Restauro do Património Construído
6. UNESCO - Fado, Património Cultural Imaterial da Humanidade (2011)
7. Câmara Municipal de Lisboa - Regulamento Municipal de Reabilitação Urbana
8. Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE) - Decreto-Lei n.º 96/2008
9. Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE) - Decreto-Lei n.º 101-D/2020
10. Lei do Mecenato - Lei n.º 16/2001, de 22 de junho

## Anexo B: Contactos Úteis

### Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

Departamento de Gestão Imobiliária e Património  
Largo Trindade Coelho, 1200-470 Lisboa  
Tel: +351 213 235 860 / +351 213 235 239  
Email: arrendamentos@scml.pt

### Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social

Email: diego@greencheck.pt  
Tel: +351 931 721 901

## **GreenCheck - Certificação ESG**

Website: <https://greencheckdocs-7kla6ifc.manus.space/>

## **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**

Av. Ribeira das Naus, Edifício Ninho de Empresas, 1200-109 Lisboa

Tel: +351 211 151 400

Email: geral@ihru.pt

## **Câmara Municipal de Lisboa - Departamento de Património Cultural**

Campo Grande, 25, 1749-099 Lisboa

Tel: +351 217 987 000

## **Anexo C: Glossário de Termos Técnicos**

**Alvenaria de Pedra:** Sistema construtivo tradicional português utilizando pedras irregulares ou aparelhadas, assentes com argamassa de cal, formando paredes resistentes.

**Argamassa de Cal:** Mistura de cal aérea ou hidráulica, areia e água, utilizada tradicionalmente em Portugal para assentamento de alvenarias e rebocos. Caracteriza-se por permeabilidade ao vapor, flexibilidade e compatibilidade com materiais históricos.

**Azulejo:** Peça cerâmica vidrada, frequentemente decorada, característica da arquitetura portuguesa desde o século XVI. Utilizada em revestimentos de fachadas, interiores, painéis figurativos e decorativos.

**Cantaria:** Pedra trabalhada por canteiro, utilizada em elementos estruturais ou decorativos (ombreiras, padieiras, soleiras, cornijas, cunhais). Em Lisboa, tradicionalmente em pedra de lioz (calcário).

**Certificação ESG:** Avaliação e certificação de desempenho de projetos ou organizações segundo critérios Ambientais (Environmental), Sociais (Social) e de Governança (Governance).

**Comodato:** Contrato de empréstimo gratuito de bem imóvel, por período determinado, mediante condições acordadas (neste caso, reabilitação do imóvel).

**Ferro Forjado:** Técnica tradicional de trabalhar ferro aquecido, moldando-o por martelamento, utilizada em guardas de varandas, gradeamentos, portões. Característica da arquitetura portuguesa.

**Humidade Ascensional:** Fenômeno de subida de água do solo através dos poros de alvenarias, por capilaridade, causando degradação de revestimentos e desconforto interior.

**Mecenato:** Apoio financeiro ou material a projetos culturais, sociais, ambientais ou científicos, por parte de empresas ou particulares, frequentemente com benefícios fiscais.

**ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável):** 17 objetivos globais estabelecidos pela ONU em 2015, visando erradicar a pobreza, proteger o planeta e garantir prosperidade para todos até 2030.

**Pedra de Lioz:** Calcário de cor creme claro, extraído tradicionalmente em pedreiras de Lisboa e arredores, muito utilizado em cantarias de edifícios históricos lisboetas.

**Reboco:** Revestimento de paredes em argamassa, aplicado em múltiplas camadas, com funções de proteção, regularização e acabamento estético.

**Reabilitação Urbana:** Processo de intervenção em áreas urbanas degradadas, visando melhorar condições habitacionais, infraestruturas, espaço público e dinamização económica e social.

**Telha Lusa:** Tipo tradicional de telha cerâmica portuguesa, de formato côncavo (canudo) e convexo (capa), utilizada em coberturas desde a época romana.

**Térmica (Certificação):** Certificação energética de edifícios, avaliando desempenho térmico e consumos energéticos, classificando de A+ (mais eficiente) a F (menos eficiente).

---

## Ficha Técnica do Projeto

---

**Designação:** Projeto de Restauro e Reabilitação Social - Imóvel Devoluto da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, Bairros da Graça/Alfama

**Promotor:** Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social

**Parceiro Institucional:** Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

**Parceiro Técnico:** GreenCheck - Certificação ESG

**Localização:** Bairros históricos da Graça ou Alfama, Lisboa (imóvel específico a definir)

**Tipologia:** Edifício habitacional multifamiliar, século XIX/início século XX, 3-4 pisos

**Área Bruta Estimada:** 150-200 m<sup>2</sup>

**Uso Proposto:** Habitação social (pisos superiores) + Centro Comunitário (piso térreo)

**Investimento Total:** €450.000

**Duração Prevista:** 26 meses (6 meses preparação + 18 meses obra + 2 meses arranque)

**Beneficiários Diretos:** 15-20 pessoas (habitação) + 200-300 pessoas/ano (Centro Comunitário)

**Empregos Criados:** 12-15 diretos (fase de obra) + 3-4 permanentes (gestão e atividades)

**Certificação:** ESG GreenCheck

**Contacto:** diego@greencheck.pt | +351 931 721 901

---

**Documento elaborado por:** Equipa Técnica do Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social

**Data:** Dezembro de 2025

**Versão:** 1.0 - Projeto de Exemplo para Apresentação

---

*Este documento constitui um projeto de exemplo elaborado para demonstração de conceito e apresentação a potenciais parceiros e financiadores. Os valores, prazos e especificações técnicas são estimativos e deverão ser confirmados e detalhados em fase posterior de estudos e projetos, após identificação de imóvel específico e realização de levantamentos rigorosos.*

*O Bureau Social reserva-se o direito de adaptar e ajustar este projeto conforme necessidades específicas, disponibilidade de financiamento, requisitos técnicos identificados e feedback de parceiros e comunidade.*

---

**Instituto Português de Negócios Sociais – Bureau Social**

*Transformando Desafios em Oportunidades de Impacto Positivo*

---

**FIM DO DOCUMENTO**