

O HABITAR DA PROXIMIDADE

**A INFLUÊNCIA DA ARQUITETURA NO BEM-ESTAR SOCIAL:
POR UMA AJUDA INTEGRADORA DE DIVERSIDADE**

BEATRIZ SWAELEN SILVA

PROJETO FINAL DE MESTRADO ELABORADO PARA A OBTENÇÃO
DO GRAU DE MESTRE EM ARQUITETURA, NA ÁREA DE
ESPECIALIZAÇÃO EM ARQUITETURA INTEGRADA

ORIENTAÇÃO CIENTÍFICA:

PROFESSOR DOUTOR DANIEL MAURÍCIO SANTOS DE JESUS

JÚRI:

PRESIDENTE: PROFESSORA DOUTORA CRISTINA SOARES RIBEIRO
GOMES CAVACO

1º VOGAL: PROFESSOR DOUTOR JOÃO RAFAEL MARQUES SANTOS

2º VOGAL: PROFESSOR DOUTOR DANIEL MAURÍCIO SANTOS DE
JESUS

DOCUMENTO DEFINITIVO

LISBOA, FA ULISBOA, JULHO, 2025

POR UMA AJUDA INTEGRADORA DE DIVERSIDADE

PROPOSTA DE UM PROGRAMA DE HABITAÇÃO NO
LOTEAMENTO URBANO DA QUINTA DAS DAMAS.



THE DWELLING OF PROXIMITY

THE INFLUENCE OF ARCHITECTURE ON SOCIAL WELL- BEING: TOWARDS AN INTEGRATIVE SUPPORT FOR DIVERSITY

BEATRIZ SWAELEN SILVA

FINAL MASTER'S PROJECT SUBMITTED FOR THE DEGREE OF
MASTER IN ARCHITECTURE, WITH SPECIALIZATION IN
INTEGRATED ARCHITECTURE

SCIENTIFIC SUPERVISION:

Professor Doctor Daniel Maurício Santos de Jesus

JURY:

President: Professor Doctor Cristina Soares Ribeiro Gomes
Cavaco

1st Examiner: Professor Doctor João Rafael Marques Santos

2nd Examiner: Professor Doctor Daniel Maurício Santos de
Jesus

FINAL DOCUMENT

Lisbon, FA ULisboa, July 2025

**TOWARDS AN INCLUSIVE AND DIVERSE
AJUDA**

A HOUSING PROGRAM PROPOSAL FOR THE URBAN
DEVELOPMENT OF QUINTA DAS DAMAS

ÍNDICE

RESUMO

ABSTRACT

AGRADECIMENTOS

ÍNDICE DE FIGURAS

01. INTRODUÇÃO

02. FRONTEIRAS URBANAS: CIDADE EM DISPUTA

02.1 O Bairro da Ajuda: Da Nobreza à Classe Trabalhadora

02.2 A Arquitetura em contexto Neoliberal e suas Implicações Urbanas

02.3 Crítica à Produção Urbana Contemporânea no bairro da Ajuda

02.4 Proximidade como antídoto à segregação

03. O CONTRA PROJETO COMO MATERIALIZAÇÃO DA VONTADE POPULAR

03.1 Adaptabilidade e inclusão na Produção
do Espaço Urbano

03.2 A Conceção Tipológica

03.3 Entre técnica e ética: o projeto como
construção possível

04. CONSIDERAÇÕES FINAIS

BIBLIOGRAFIA

ANEXOS

RESUMO

O enunciado de partida — *o habitar da proximidade* — constitui o fundamento crítico e o motor desta investigação. A formulação parte do reconhecimento de uma segregação urbana construída, resultante da ausência sistemática de políticas públicas de habitação, capazes de responder às necessidades reais das populações ainda residentes nos centros históricos. Essa exclusão manifesta-se de forma particularmente visível no bairro da Ajuda, em Lisboa, onde a valorização fundiária, impulsionada pela gentrificação e turistificação, tem acelerado a expulsão das comunidades residentes. Neste contexto, o terreno da Quinta das Damas, atualmente destinado a um empreendimento de luxo, é aqui reivindicado como lugar-tese: o ponto de ancoragem de um contraprojeto de habitação social, concebido como gesto político e arquitetónico de resistência. A proposta afirma a proximidade — entre pessoas, usos e espaços — como valor urbano essencial, contrapondo-se à lógica de exclusão, fragmentação e homogeneização que marca a produção contemporânea da cidade.

A proposta parte da constatação de um processo de substituição social em curso, que progressivamente

expulsa as classes populares do bairro e compromete o seu caráter histórico, social e afetivo. A partir de uma leitura crítica das dinâmicas neoliberais de produção do espaço urbano, a investigação interroga o papel da arquitetura na promoção da justiça espacial e propõe uma resposta concreta baseada em princípios de diversidade, inclusão e permanência.

O projeto arquitetônico desenvolvido configura-se como antítese à proposta de luxo prevista para o local. Recusando a lógica de exclusão fundiária, ensaia-se um modelo habitacional flexível, sustentável e integrador, que promova a convivência intergeracional, a adaptabilidade das unidades residenciais e a articulação entre espaços públicos e privados. A proposta assume, simultaneamente, continuidade e ruptura: dialoga com o tecido urbano envolvente, mas introduz um novo paradigma de habitação coletiva, centrado no direito ao lugar e na proximidade como valor urbano.

A Ajuda surge, assim, como território de observação e experimentação das questões abordadas ao longo da investigação, figurando a tensão entre o direito à cidade e a sua mercantilização. A Quinta das Damas é tomada como cenário estratégico para o desenvolvimento de uma alternativa possível, em que a arquitetura se afirma como instrumento de transformação social. O projeto procura demonstrar que a habitação social, longe de ser um vestígio do passado, pode constituir-se como resposta atual e

necessária, sobretudo quando ancorada nos centros urbanos, onde a diversidade e a proximidade podem florescer como fundamentos de um habitar verdadeiramente democrático.

Palavras-chave:

Habitação social; Gentrificação; Direito à cidade; Justiça espacial; Ajuda (Lisboa); Proximidade; Arquitetura crítica; Segregação urbana; Turistificação; Contraprojeto

ABSTRACT

The starting point — *the proximity of dwelling* — forms the critical foundation and driving force of this research. The formulation arises from the recognition of a constructed urban segregation, resulting from the systematic absence of public housing policies capable of addressing the real needs of populations in historic city centers. This exclusion is particularly evident in the neighborhood of Ajuda, in Lisbon, where land value speculation, driven by gentrification and touristification, has accelerated the displacement of long-standing communities. Within this context, the site of Quinta das Damas, currently slated for a luxury real estate development, is reclaimed here as a thesis-site: the anchor point for a counter-project of social housing, conceived as both a political and architectural act of resistance. The proposal affirms *proximity* — between people, uses, and spaces — as an essential urban value, opposing the logic of exclusion, fragmentation, and homogenization that characterizes the contemporary production of the city.

The project responds to an ongoing process of social substitution that is progressively displacing working-class residents and compromising the neighborhood's historical, social, and affective identity. Based on a critical reading of neoliberal urban dynamics, the research interrogates the role of architecture in advancing spatial justice and proposes a concrete response grounded in the principles of diversity, inclusion, and permanence.

The architectural project developed here constitutes an antithesis to the luxury proposal planned for the site. Rejecting the logic of exclusionary land valorization, it envisions a flexible, sustainable, and integrative housing model that fosters intergenerational coexistence, adaptability of residential units, and a fluid relationship between public and private spaces. The proposal

simultaneously engages with the existing urban fabric and introduces a new paradigm of collective housing, centered on the right to place and the affirmation of proximity as a fundamental urban value.

Ajuda thus emerges as a territory for observing and testing the questions explored throughout the research, embodying the tension between the right to the city and its commodification. The Quinta das Damas becomes a strategic site for the development of a viable alternative in which architecture is affirmed as a tool for social transformation. The project seeks to demonstrate that social housing — far from being a relic of the past — can serve as a timely and necessary response, particularly when anchored in the urban core, where diversity and proximity may flourish as the foundations of a truly democratic way of inhabiting the city.

Keywords:

Social housing; Gentrification; Right to the city; Spatial justice; Ajuda (Lisbon); Proximity; Critical architecture; Urban segregation; Touristification; Counter-project.

AGRADECIMENTOS

À minha família

À Lisboa e ao Rio de Janeiro

À Joana

Ao Professor Daniel Jesus

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Palácio da Ajuda, 1900. Lisboa de Antigamente	30
Figura 2. Vista sobre o Palácio da Ajuda, 1940.	30
Figura 3. Muro do terreno da Quinta das Damas....	36
Figura 4. Reportagem extraída do Jornal O Público.	37
Figura 5. Cidade do México, México. Image © Johnny Miller Photography	41
Figura 6. Campo de Golfe Papwa Sewgolum, Durban, África do Sul.	41
Figura 7. Milhares de pessoas protestam contra a crise imobiliária na cidade	44
Figura 8. Cartaz localizado na Faculdade de	47
Figura 9. Pruitt Igoe	57

Figura 10. Donnybrook Quarter, Peter Barber Architects	61
Figura 11. Donnybrook Quarter, Peter Barber Architects	61
Figura 12. Fotografia do muro do terreno da Quinta das Damas.....	67
Figura 13. Planta de situação.....	72
Figura 14. Diagrama público/privado.....	73
Figura 15. Diagrama de permeabilidade e volumetria do rés de chão	73
Figura 16. Diagrama da volumetria	74
Figura 17. Planta do rés de chão.....	75
Figura 18. Planta estrutural do rés de chão.....	75
Figura 19. Planta estrutural do rés de chão - edifício norte - lado esquerdo	76
Figura 20. Planta estrutural do rés de chão - edifício sul - lado esquerdo.....	76
Figura 21. Planta de cobertura a indicar permeabilidade no rés de chão.....	77

Figura 22. Rua Alameda dos Pinheiros, em frente ao	
.....	79
Figura 23. Vista de cima do terreno da Quinta das	
Damas.....	81
Figura 24. Tipologia 1.....	88
Figura 25. Tipologia 2.....	89
Figura 26. Tipologia 3.....	90
Figura 27. Tipologia 4.....	91
Figura 28. Tipologias em contexto no edifício.....	92
Figura 29. Planta Piso Tipo – Edifício Norte – Lado	
esquerdo.....	93
Figura 30. Planta Piso Tipo – Edifício Sul – Lado	
esquerdo.....	93
Figura 31. Alçado Rua da Bica do Marquês – Edifício	
Sul – Lado esquerdo.....	93
Figura 32. Planta Piso Tipo de todos os edifícios.....	94
Figura 33. Alçado Rua da Bica do Marquês.....	94
Figura 34. Lacaton & Vassal, Grand Parc Bordeaux	
.....	102

Figura 35. Lacaton & Vassal, Grand Parc Bordeaux	
.....	103
Figura 36. Alçado	104
Figura 37. Corte Construtivo	105

01.

INTRODUÇÃO

A diversidade espacial e social nas cidades contemporâneas constitui uma chave interpretativa fundamental para compreender as dinâmicas urbanas e os processos de exclusão que nelas se manifestam. Esta diversidade exige abordagens teóricas e metodológicas plurais, capazes de explorar a dialética entre espaço e sociedade, reconhecendo o espaço urbano não apenas como cenário, mas como produto e produtor de relações sociais.

Neste contexto, o presente trabalho propõe uma reflexão crítica sobre os processos de segregação urbana, estigmatização da habitação social e mudança do perfil socioeconómico dos moradores, com foco na cidade de Lisboa. A investigação parte de uma posição assumidamente política: trata-se de um contraprojeto — uma proposta de habitação acessível em oposição direta ao empreendimento de luxo atualmente previsto para o terreno da Quinta das Damas, no bairro da Ajuda.

A escolha desse terreno não é neutra. A Quinta das Damas representa hoje um dos muitos vazios urbanos cobiçados pela lógica da valorização

fundiária, uma zona historicamente habitada por classes populares, que, nas últimas décadas, tem sido alvo de um intenso processo de gentrificação. A substituição do uso coletivo por unidades residenciais de alto padrão ameaça aprofundar a exclusão dos habitantes locais, acelerando a descaracterização do bairro e contribuindo para a expulsão dos residentes de longa data. Este trabalho recusa essa lógica e propõe, no mesmo local, um projeto alternativo de habitação acessível, comunitária e enraizada no território.

Quando se ouve o termo *habitação social*, ainda hoje é comum invocarem-se imagens de edifícios estigmatizados, associados ao abandono, à insegurança e à exclusão. Esses estigmas persistem como resultado de uma história concreta de políticas públicas desarticuladas, subfinanciamento crónico e abordagens projetuais que negligenciaram a dimensão humana da arquitetura. No entanto, limitar a compreensão da habitação social a esse imaginário é não apenas redutor, mas politicamente conveniente — serve à exclusão da habitação acessível dos centros

urbanos, a pretexto da sua “ineficácia” ou “inadequação”.

Nas últimas décadas têm surgido, em diferentes contextos urbanos, exemplos de habitação social inovadora, sustentável e inclusiva, que demonstram a possibilidade concreta de construir alternativas dignas e integradas. Estes projetos evidenciam que a objetivação de um programa habitacional pode ser motora de diversidade, convivência e justiça urbana — desde que calibrada a partir de aspirações e necessidades reais da população, entretanto enraizada nas especificidades do território.

É nesta perspectiva que se inscreve a presente investigação. Ao propor um projeto de habitação acessível para o centro da Ajuda, esta tese defende o direito de permanecer — a permanência das populações locais num bairro do qual são matéria constituinte, histórica, social e afetiva. Contra a lógica da expulsão e da elitização do solo urbano, propõe-se aqui um modelo de urbanismo inclusivo, que reconhece a diversidade como valor, e assume a arquitetura como instrumento de transformação social.

A noção de integração socio espacial constitui o eixo teórico central deste trabalho. Longe de se restringir a uma diretriz técnica ou normativa (Menezes & Almeida, 2006), a integração é aqui compreendida como um processo ativo de articulação entre a produção do espaço e a sociedade, entre a materialização da forma urbana e a garantia de relativa justiça social. A investigação inspira-se em autores como Henri Lefebvre, Douglas Spencer e Luís Mendes, para formular uma crítica à cidade neoliberal, e às lógicas de financeirização e turistificação que moldam a produção contemporânea do espaço urbano.

Neste sentido, o estudo dos bairros sociais na Área Metropolitana de Lisboa permite observar como as políticas públicas, os dispositivos urbanísticos e as decisões projetuais podem acentuar — ou contrariar — os processos de segregação. A Ajuda surge aqui como território emblemático: um bairro com forte identidade popular, situado numa posição estratégica e atualmente pressionado por dinâmicas de valorização fundiária. O projeto proposto — situado na Quinta das Damas, entre a

Calçada da Ajuda, a Rua da Bica do Marquês e a Rua de Dom Vasco — assume-se como resposta crítica e propositiva, contrapondo-se à proposta elitista em curso e oferecendo uma alternativa fundamentada nos princípios de equidade, sustentabilidade e solidariedade urbana.

O objetivo central da investigação consiste em explorar estratégias arquitetónicas de adaptabilidade habitacional, que permitam aos espaços residenciais responder à transformação das estruturas familiares e às dinâmicas comunitárias ao longo do tempo. A proposta inclui também a criação de espaços públicos acessíveis e integradores, promovendo a articulação entre o domínio privado e o coletivo e fortalecendo os vínculos sociais e territoriais.

O projeto apresentado apresenta-se como exercício formal suscetível de traduzir uma determinante política e ética sobre o futuro das cidades. Assume a arquitetura como prática comprometida com a justiça espacial, e defende o lugar da habitação acessível nos centros urbanos como condição

necessária para a construção de uma cidade verdadeiramente democrática.

02.

FRONTEIRAS

URBANAS

CIDADE EM DISPUTA

02.1

O Bairro da Ajuda:

Da Nobreza à Classe Trabalhadora

O bairro da Ajuda, situado na zona ocidental de Lisboa, possui uma história urbana marcada tanto por continuidades, quanto por ruturas, produto das dinâmicas territoriais que materializam correspondentes transformações socioeconômicas. A sua origem remonta ao século XVIII, quando era ainda um território rural e periférico, habitado sobretudo por trabalhadores agrícolas, pequenos artesãos e rendeiros que cultivavam hortas, vinhas e pomares, distribuídos por uma malha de caminhos sinuosos (Fig. 4 e 5). As construções iniciais, em sua maioria casas térreas e modestas unidades produtivas, refletiam a natureza agrícola e comunitária do lugar.

A transformação mais significativa do bairro deu-se com a construção do Palácio Nacional da Ajuda, erguido por ordem de D. José I após o Terramoto de 1755. Projetado por Mateus Vicente de Oliveira, o palácio instaurou um novo eixo de centralidade simbólica e institucional no bairro, promovendo a sua integração no imaginário da monarquia portuguesa. A instalação da corte, bem como de suas correlativas estruturas administrativas, militares e de apoio logístico, atraiu momentaneamente setores mais abastados da sociedade lisboeta para residir na área, o que naturalmente elevou o valor estratégico e fundiário do território.



Figura 1. Palácio da Ajuda, 1900. Lisboa de Antigamente



Figura 2. Vista sobre o Palácio da Ajuda, 1940.

Contudo, uma vocação aristocrática pontual seria progressivamente substituída por uma dinâmica de povoamento popular. Ao longo do século XIX, e sobretudo, durante o século XX, a Ajuda foi-se consolidando como um bairro predominantemente habitado por classes trabalhadoras. Este processo está intimamente ligado à industrialização de Lisboa e à expansão urbana da cidade para além das suas antigas muralhas. A instalação de unidades industriais nos eixos de Alcântara, Belém e zona ribeirinha — nomeadamente têxteis, metalúrgicas, fiações e indústrias de conservas — gerou uma elevada procura por mão de obra operária, que encontrou na Ajuda um território de proximidade geográfica aos meios de produção, e logo, acessibilidade habitacional conveniente.

A localização estratégica do bairro, próxima ao Rio Tejo, ao setor portuário e aos centros industriais, foi determinante para atrair trabalhadores dos setores naval, ferroviário e de transportes, reforçando a sua identidade operária.

“A expansão da cidade para os bairros periféricos decorreu em grande parte sob o impulso das classes trabalhadoras, que aí encontraram terrenos acessíveis e formas de habitação à margem dos circuitos formais, revelando uma urbanização sem cidade”

(Cabral, 1983, p. 793).

Os bairros operários surgiram como resposta às carências habitacionais da classe trabalhadora, estabelecendo progressivamente formas de habitar marcadas por laços de vizinhança, solidariedade e coesão social. Como observa Lucília Gaspar (2010), essas comunidades estruturaram-se com forte sentido coletivo, onde a construção do espaço se tornava indissociável da constituição de relações sociais.

Nas últimas décadas, contudo, o bairro da Ajuda tem sofrido uma crescente pressão imobiliária. A valorização fundiária da zona, potencializada pela sua localização estratégica, pela proximidade ao Tejo e pelo apelo turístico do Palácio Nacional da Ajuda, atraiu investimentos privados orientados para a construção de empreendimentos residenciais de luxo.

Um dos casos mais emblemáticos e paradigmáticos dessa tendência é o projeto habitacional concebido por Gonçalo Byrne para o terreno da Quinta das Damas, situado diretamente em frente ao Palácio. A proposta, de caráter marcadamente elitista – dirigida a um segmento de alto poder aquisitivo – constitui não apenas uma operação de valorização fundiária, mas também uma tradução simbólica e representativa de uma reconfiguração sociológica da freguesia, em clara dissonância com o tecido social e arquitetónico tradicional da Ajuda. Com volumetrias alinhadas à escala monumental do Palácio, o projeto de Byrne propõe blocos habitacionais de traçado regular, a delimitar

espaços exteriores privatizados. Nesse sentido, a proposta expressa uma lógica urbana excludente, que consolida uma rutura espacial e social com a porosidade e acessibilidade do bairro envolvente. A sua implantação recorta a malha urbana, elimina percursos informais, e substitui o uso coletivo do terreno por áreas de acesso reservado. A criação de zonas verdes de uso condicionado e os estacionamentos subterrâneos acabam por reforçar a segmentação funcional do espaço coletivo, subordinando-o às necessidades e às (legítimas) aspirações da sua clientela-alvo.

Alega-se que as intervenções desta natureza – tipo de entre as quais, nem sequer, esta é inaugural – representam, assim, uma inflexão estrutural no urbanismo da Ajuda, em que os mecanismos de produção do espaço deixam de responder às necessidades dos habitantes locais, para traduzir sem qualquer filtro a dita “racionalidade” do mercado. A substituição de vazios urbanos com valor social — espaços de memória, de circulação livre, de uso comunitário — por enclaves de luxo, provoca descontinuidades físicas e simbólicas no tecido do bairro, convertendo a Ajuda num mosaico fragmentado entre zonas populares resilientes e enclaves gentrificados.

A reportagem de Samuel Alemão (2024), publicada no jornal *Público* (Fig. 5), ilustra esta dissociação: o projeto é apresentado exclusivamente sob uma ótica técnica e formal, omitindo por completo os seus impactos sociais e a resposta crítica da

comunidade local (Fig. 4). Essa ausência é, por si só, sintomática do deslocamento do debate urbano para o propósito da reprodução do capital, invisibilizando os conflitos e a diversidade que definem o direito universal à cidade.

Na Ajuda, assim como noutros bairros históricos de Lisboa, encontram-se hoje os efeitos de uma disputa que interjeta uma dita crise habitacional, e que ultrapassa a própria escassez física de habitação acessível: distende-se, nesta perspetiva, a uma crise de acesso, de permanência, e de pertença. A *turistificação*, enquanto processo complementar da *gentrificação*, exponencia o valor dos imóveis disponíveis, convertendo o espaço residencial em produto especulativo, excluindo a possibilidade de permanência dos habitantes históricos, e nessa medida, fragmentando a malha social. O descontentamento crescente entre os moradores, manifestado em assembleias locais, redes de vizinhança e protestos informais, revela uma resistência popular ativa diante dessa potencial descaracterização do território. Muitos residentes reivindicam o direito à permanência, à memória coletiva e ao acesso a uma habitação condigna, reforçando a necessidade, técnica e instrumental, de uma resposta urbana centrada na justiça espacial.

O presente estudo propõe, nesse sentido, um olhar crítico sobre o papel da arquitetura e do urbanismo na mediação dessas dinâmicas. A proposta arquitetónica desenvolvida para o terreno da Quinta

das Damas visa constituir-se como alternativa a este modelo excludente, promovendo a habitação acessível, a inclusão social e o direito à cidade como elementos centrais de uma abordagem projetual.



Figura 3. Muro do terreno da Quinta das Damas.

Arquivo pessoal, 2025

P

EXCLUSIVO LISBOA

Urbanização junto ao Palácio da Ajuda terá grande jardim público e uma escola privada

Quando a unidade de execução foi apresentada, em 2021, a Câmara de Lisboa falou na construção de habitação acessível. Mas recorda agora que ela só será possível por vontade da administração central.

Samuel Alemão

31 de Janeiro de 2024, 6:56



A urbanização Quinta das Damas será construída no terreno situado imediatamente abaixo do Palácio Nacional da Ajuda DII

A nova urbanização que nascerá, até 2028, no terreno situado mesmo abaixo do Palácio Nacional da Ajuda prevê a construção de 135 fogos habitacionais, com tipologia T3 ou superior, mais um grande jardim de usufruto público e ainda uma escola particular destinada ao terceiro ciclo e ao ensino secundário, com capacidade para 600 alunos. A informação consta do estudo de impacto ambiental (EIA)

Figura 4. Reportagem extraída do Jornal O Público.

Autor Samuel Alemão. Janeiro de 2024.

02.2

A Arquitetura em contexto
Neoliberal e suas Implicações
Urbanas

A crise habitacional contemporânea não pode ser compreendida apenas como um problema técnico ou de gestão de recursos materiais; ela deve ser entendida como uma expressão direta das desigualdades estruturais de uma sociedade, profundamente marcada pela divisão de classes. A mercantilização da habitação — intensificada nas últimas décadas pela financeirização do setor imobiliário — converteu um direito fundamental em bem de consumo especulativo. Esse processo dito “orgânico” (ou naturalizado como tal), restringe o acesso à moradia para amplos segmentos da população, e aprofunda os padrões de segregação socio espacial que estruturam o território urbano.

Este fenómeno não é exclusivo das cidades portuguesas. Em diversos contextos internacionais observa-se a consolidação de uma geografia da desigualdade, em que edifícios de luxo privatizados erguem não apenas barreiras físicas, mas também políticas, demarcando fronteiras mais ou menos visíveis que separam classes sociais, etnias e modos de vida (Fig. 6 e 7). Essas barreiras urbanas, muitas vezes cercadas por sistemas de segurança e

vigilância, desconstroem a ideia de cidade como espaço de encontro, partilha e dissenso, reforçando lógicas de exclusão social.

“The housing shortage is not a policy problem in need of a trick to solve it; it’s an expression of the inequality that is the inevitable product of a class society.”

(Jacobin, 2020, p. 19)

A arquitetura, nesse cenário, assume um papel crucial na organização do espaço urbano e, conseqüentemente, na reprodução ou contestação das estruturas sociais prevaletentes. Não se trata apenas de desenhar edifícios, mas de construir possibilidades de vida, de encontro, de pertencimento. Ignorar essa dimensão e conceber a cidade de forma parcelada — sem uma visão coletiva e integrada — pode ser profundamente prejudicial para o bem comum, comprometendo o direito à cidade e a própria sustentabilidade urbana.



Figura 5. Cidade do México, México. Image © Johnny Miller Photography



Figura 6. Campo de Golfe Papwa Sewgolom, Durban, África do Sul.

Douglas Spencer, em *The Architecture of Neoliberalism* (2016), desenvolve uma crítica contundente à arquitetura contemporânea como instrumento de controle e conformidade. Segundo o autor, a arquitetura tem sido capturada pelas lógicas do mercado, transformando-se num meio de reprodução de estruturas de poder e da ideologia neoliberal. A forma construída, sob este paradigma, deixa de responder às necessidades sociais e passa a servir aos imperativos da rentabilidade, da valorização fundiária e da performance financeira.

Essa instrumentalização da arquitetura produzida manifesta-se de forma evidente nos processos de gentrificação. Como demonstra Luís Mendes (2017), a gentrificação em Lisboa é parte de uma reestruturação urbana neoliberal mais ampla, marcada pela turistificação, pela expulsão das populações locais e pela homogeneização cultural dos bairros. Os centros urbanos transformam-se em vitrines para o capital global, em prejuízo da diversidade social e da memória coletiva.

Neste contexto, a chamada arquitetura neoliberal não se reconhece como mero arranjo socio-espacial: ela participa ativamente da reconfiguração funcional, simbólica e política da cidade. A proliferação de projetos icónicos — muitas vezes assinados por arquitetos internacionalmente reconhecidos — revela uma tendência à estetização do espaço urbano enquanto ativo financeiro. Tal lógica despista o foco da função social da arquitetura, privilegiando o espetáculo e o consumo, em detrimento da inclusão e da justiça territorial.

Outro traço central dessa lógica é a privatização crescente do espaço público. Praças, jardins e equipamentos coletivos, tornam-se espaços semipúblicos controlados por interesses privados, frequentemente subordinados à lógica do consumo e da segurança seletiva. Como sublinha Mendes (2017), essa perda do carácter público do urbano compromete a sua função democrática e intensifica as desigualdades no acesso à cidade.

No domínio da habitação, os impactos dessa orientação são particularmente perversos. A

conceção da casa como ativo financeiro privilegia o valor de troca em detrimento do valor de uso, orientando os investimentos para segmentos de alto rendimento, deixando parte significativa da população excluída do direito à habitação. A financeirização transforma o espaço habitacional numa mercadoria volátil, sujeita a dinâmicas especulativas, dissociando-o das necessidades habitacionais reais.



Figura 7. Milhares de pessoas protestam contra a crise imobiliária na cidade de Porto, em Portugal. 01/04/2023 - (Rita Franca/NurPhoto/Getty Images)

A análise crítica aqui proposta sustenta que a arquitetura, ao alinhar-se aos interesses do capital financeiro, abandona o seu compromisso com o bem comum e torna-se cúmplice de uma ordem urbana profundamente excludente. Mais do que nunca, é necessário reivindicar a dimensão ética, política e coletiva da prática arquitetônica, compreendendo-a como ferramenta de transformação social, promotora de igualdade e responsável por garantir condições dignas de vida e convivência. Em tempos de desigualdade crescente e crise habitacional global, pensar e fazer cidade exige compromisso com a justiça territorial e com a construção de um futuro urbano verdadeiramente comum.

As dinâmicas descritas — financeirização, turistificação, e privatização do espaço urbano — manifestam-se de forma concreta em bairros historicamente populares e socialmente diversos, como é o caso da Ajuda.

02.3

Crítica à Produção Urbana

Contemporânea no bairro da

Ajuda



Figura 8. Cartaz localizado na Faculdade de
Arquitetura em Lisboa, 2025

A construção de uma cidade justa pressupõe o reconhecimento do espaço urbano como bem comum, e a formulação de modelos de desenvolvimento que assegurem o acesso equitativo à habitação, aos serviços e à infraestrutura urbana. Contudo, essa visão encontra forte resistência na lógica de produção urbana contemporânea, cada vez mais submetida às forças do mercado e orientada por critérios de rentabilidade. No bairro da Ajuda, em Lisboa, esse paradigma neoliberal tem gerado transformações profundas na estrutura urbana e social, evidenciando sinais manifestos de gentrificação, capaz de ameaçar o direito à cidade das populações locais.

Henri Lefebvre, em sua crítica ao urbanismo moderno, denunciava a fragmentação do espaço urbano promovida por uma “engenharia da separação”, que isola funções e rompe os vínculos comunitários (Lefebvre, 1974). Hoje, essa fragmentação é perpetuada não por tecnocratas, mas por lógicas de financeirização e valorização fundiária, que convertem o solo urbano em ativo

financeiro. A produção do espaço, neste contexto, deixa de ser uma construção social coletiva e torna-se um instrumento de acumulação capitalista, regulado por interesses privados e políticas permissivas.

O bairro da Ajuda, com sua identidade popular e seu passado operário, tornou-se recentemente um alvo privilegiado da especulação imobiliária. A sua localização estratégica — com vistas sobre o Tejo, a proximidade simbólica ao Palácio Nacional da Ajuda e boas ligações ao centro — atraiu promotores interessados em explorar seu “potencial de valorização”. Entre 2016 e 2019, o valor do metro quadrado quase duplicou, segundo o INE, colocando o bairro entre os que registaram maior pressão imobiliária em Lisboa. Simultaneamente, observa-se a proliferação de empreendimentos de luxo murados, com pátios e logradouros de acesso exclusivo, especialmente na margem da Calçada da Ajuda, que introduzem novos padrões espaciais excludentes e criam barreiras — físicas e simbólicas — entre “velhos” e “novos” moradores.

Este processo é vivenciado no cotidiano pelos habitantes da freguesia, que relatam a perda progressiva de vizinhança, o desaparecimento de espaços comuns e o sentimento de estranhamento — mesmo entre os que ainda permanecem. A presença de novos residentes, com maior poder aquisitivo, altera o perfil comercial e cultural das ruas, tornando o bairro menos acessível e menos reconhecível para quem ali cresceu.

Frente a essa transformação, surgem reações coletivas que expressam o mal-estar com o rumo da urbanização. As críticas apontam para a falta de integração entre os novos empreendimentos e o bairro existente, e para a ausência de mecanismos efetivos de decisão coletiva sobre o território.

“O plano de execução em curso para o terreno a Sul do Palácio Nacional da Ajuda prevê a construção de (mais) um condomínio fechado, com oferta de centenas de habitações de luxo e espaços verdes de acesso exclusivo, bem como a destruição dos edifícios históricos da Quinta das Damas para

a construção de raiz de um colégio internacional.

(...) Este plano é inaceitável – particularmente neste momento em que são conhecidos os défices existentes na cidade de Lisboa, tanto no que concerne à habitação das classes médias e trabalhadoras como à falta de espaços verdes e comunitários – e o aumento da circulação automóvel, da poluição atmosférica e dos problemas de drenagem e cheias na cidade.

(...) Solicitamos às entidades competentes que apenas aprovem projetos com base num estudo completo e independente que preserve o património do Palácio da Ajuda, a vida comunitária no bairro da Ajuda e o ambiente do nosso bairro – temos o direito a viver na nossa cidade!”

(O grupo Cidadãos pela Ajuda, 2024).

A gentrificação na Ajuda, portanto, não é apenas o resultado de dinâmicas de mercado, mas da convergência entre políticas públicas permissivas, lógicas imobiliárias e discursos de “revitalização” que frequentemente mascaram processos de exclusão social. A cidade transforma-se num bem de troca, onde habitantes históricos não passam de meros espectadores da sua própria substituição.

A “evolução urbana” da Ajuda ilustra, de forma exemplar, a tensão entre duas formas de cidade: a cidade como mercadoria e a cidade como suporte comum. A crítica aqui formulada propõe, não apenas uma denúncia dessa transformação excludente, mas também a abertura para novas formas de imaginar e produzir o urbano, ancoradas na justiça territorial, na diversidade e na participação cidadã.

02.4

Proximidade como antídoto à
segregação

A forma como desenhamos os espaços onde vivemos tem consequências diretas sobre o modo como nos relacionamos, nos deslocamos, trabalhamos e descansamos. A cidade não é apenas um suporte físico, mas um sistema vivo de relações, afetos e práticas cotidianas. Ao afirmar que “primeiro moldamos as cidades — depois, elas nos moldam” (Gehl, 2010, p.9), Jan Gehl chama a atenção para o poder formativo da arquitetura e do urbanismo — um poder que pode ser usado para reforçar desigualdades ou para construir uma sociedade mais justa, plural e habitável.

No entanto, o paradigma urbano dominante, orientado pela lógica neoliberal, tem priorizado a rentabilidade sobre a vivência, e a mercantilização do solo urbano sobre o bem comum. A habitação — elemento fundamental da vida urbana — é cada vez mais tratada como ativo financeiro, dissociada das necessidades reais da população. Essa lógica gera bairros segregados, morfologias excludentes, tipologias rígidas e espaços públicos desativados, produzindo exclusão territorial e fragmentação social. A crise habitacional que corrói Lisboa e outras

ciudades europeias não é apenas um problema técnico: é a manifestação espacial de um modelo de evolução da cidade, centrado na especulação e na agudização das desigualdades.

É neste contexto que se torna urgente reconhecer a arquitetura enquanto prática social e política, dotada de capacidade transformadora sobre o cotidiano urbano. A habitação não é apenas abrigo: é onde se estruturam rotinas, se constroem vínculos, se exerce cidadania. Quando justamente configurada, a arquitetura habitacional pode gerar bem-estar, dignidade e coesão social. Tipologias flexíveis, fachadas ativas, escalas humanas e articulação entre o espaço público e privado são dispositivos projetuais capazes de promover encontro, pertença e segurança. Por outro lado, quando subordinada à lógica do lucro, a arquitetura tende a produzir ambientes hostis, isolados e estigmatizantes.

Ao longo do século XX, diversas experiências de habitação social fracassaram, precisamente, por desconsiderar a dimensão espacial e social da arquitetura. O caso emblemático do conjunto habitacional Pruitt-Igoe, em St. Louis, nos Estados Unidos, simboliza esse fracasso. Concebido nos anos 1950 como um modelo de habitação moderna e eficiente para classes trabalhadoras, o projeto baseava-se numa repetição rígida de blocos verticais isolados, com circulação por galerias elevadas e ausência de espaços comuns vivos. A falta de apropriação, o anonimato dos percursos, a desarticulação com o tecido urbano e o desinvestimento público agravaram o estigma social e levaram ao abandono precoce. Em 1972, menos de 20 anos após sua inauguração, os edifícios começaram a ser demolidos. Pruitt-Igoe tornou-se símbolo do colapso de uma abordagem tecnocrática e desumanizada da habitação pública.



Figura 9. Pruitt Igoe

Esse exemplo evidencia que não basta oferecer habitação “acessível” no sentido quantitativo ou funcional. É preciso construir espaços com qualidade arquitetônica, conectividade, diversidade de usos e escala relacional. A cidade justa começa com o acesso, mas só se realiza plenamente quando garante qualidade de vida para todos os que nela habitam — o que implica desenhar espaços de proximidade, e não de separação.

Autores e práticas projetuais têm demonstrado alternativas concretas a esse modelo. Em *Cidade para Pessoas*, Jan Gehl propõe uma inversão radical das prioridades urbanas: planejar primeiro para o pedestre, para o encontro e para a permanência no espaço público. A cidade deve ser vivida com conforto, segurança e prazer — e não apenas atravessada por fluxos de consumo e deslocamento. Gehl defende que a *caminhabilidade*, a escala humana e a convivência intergeracional são condições indispensáveis para a construção de bairros saudáveis e socialmente inclusivos. Como sintetiza o autor: “A boa cidade é aquela onde as

“pessoas querem andar, sentar, ficar, encontrar-se e viver” (Gehl, 2010, p. 117).

Essa lógica aplica-se com particular intensidade ao desenho habitacional e ao entorno imediato. Edifícios bem implantados, com relação direta ao espaço público, transições graduais entre o privado e o coletivo, e tipologias habitacionais diversas, contribuem para a construção de um tecido urbano denso, mas relacional — que incentiva a vizinhança e combate o anonimato. A arquitetura, nesse contexto, atua como infraestrutura social: gera encontros, regula fronteiras e participa da produção do comum.

O projeto de Peter Barber, *Donnybrook Quarter*, pode ser analisado como uma referência emblemática para a construção de modelos habitacionais alternativos, que se opõem à lógica excludente da produção imobiliária dominante. No projeto, Barber propõe uma forma urbana que resgata a escala humana e valoriza a vida em comunidade. O conjunto organiza-se em torno de ruas habitadas, entradas individuais e fachadas ativas, incentivando a interação entre vizinhos e a

apropriação coletiva do espaço exterior. A volumetria articulada, os recuos e avanços, as varandas e os terraços privados conectam o interior doméstico à dimensão urbana. A materialidade simples e coerente confere identidade e continuidade ao conjunto, enquanto a diversidade tipológica responde a diferentes configurações familiares e modos de vida. Ao contrário das soluções padronizadas e isoladas, *Donnybrook Quarter* afirma uma visão de habitar centrada na proximidade, na diversidade social e na continuidade do tecido urbano.



*Figura 10. Donnybrook Quarter, Peter Barber Architects
Drawings*



*Figura 11. Donnybrook Quarter, Peter Barber Architects
Drawings*

Esses exemplos contrastam com a produção habitacional dominante em muitas cidades portuguesas, ainda marcada por soluções monofuncionais, periféricas, fragmentadas e desprovidas de qualidade arquitetónica. Como alerta Carreiras (2020), a concentração de habitação social em zonas segregadas reforça a estigmatização dos moradores, compromete a mobilidade social e limita o potencial integrador do espaço urbano. A alternativa passa por promover bairros mistos, social e funcionalmente diversos, bem articulados com o transporte público, dotados de espaços verdes, equipamentos coletivos e centralidades locais — elementos fundamentais para o exercício pleno da cidadania urbana.

No bairro da Ajuda, o avanço da gentrificação e a intensificação da pressão imobiliária colocam em risco a diversidade que historicamente caracterizou o território. O desaparecimento progressivo de habitação acessível ameaça os vínculos de vizinhança, a memória coletiva e a permanência das populações locais. Produzir habitação, nesse contexto, exige mais do que políticas de otimização

de custo: exige atenção à localização, à qualidade projetual, à adaptabilidade tipológica e à inserção no tecido existente. A acessibilidade habitacional não se esgota no custo por metro quadrado — ela implica o direito à cidade, à mobilidade, à segurança, à beleza e à dignidade no habitar.

O desafio contemporâneo, portanto, não é apenas técnico, mas profundamente ético e político: que tipo de habitação queremos construir, e para quem? Que valores devem orientar a prática arquitetônica, em tempos de emergência social e climática? A resposta, como aqui se defende, exige o reposicionamento da arquitetura como instrumento de transformação social e urbana — uma prática (enfim) comprometida com o bem comum, com a justiça espacial e com o direito à permanência.

É a partir dessas premissas que se desenvolve a proposta para a Quinta das Damas, apresentada no capítulo seguinte. O projeto busca articular habitação acessível, qualidade arquitetônica e compromisso social, propondo um modelo alternativo de produção do espaço urbano —

centrado nas pessoas, nas relações de proximidade
e na dignidade do habitar.

03.

O CONTRA PROJETO

COMO MATERIALIZAÇÃO

DA VONTADE POPULAR



Figura 12. Fotografia do muro do terreno da Quinta das Damas.

Arquivo pessoal, 2025.

03.1

Adaptabilidade e inclusão na
Produção do Espaço Urbano

A fragmentação socio espacial presente em Lisboa resulta, em grande medida, de políticas habitacionais neoliberais que têm favorecido a especulação imobiliária e os processos de gentrificação. O direito à cidade, conforme definido por Henri Lefebvre, tem sido progressivamente comprometido pela inflação imobiliária, pela intensa turistificação e pela crescente financeirização do setor habitacional. Estas dinâmicas contribuem diretamente para a exclusão das populações residentes, especialmente em zonas históricas e centrais da cidade.

A estratégia recorrente de suburbanização das classes populares, apresentada frequentemente como solução para a crise habitacional, tende a intensificar a segregação espacial, estabelecendo barreiras socioeconômicas e acentuando desigualdades territoriais. Em Lisboa, essa abordagem resultou numa fragmentação urbana que limita significativamente o acesso de grandes parcelas da população a infraestruturas, serviços e oportunidades urbanas. O bairro da Ajuda exemplifica claramente esse cenário, marcado nos

últimos anos pela proliferação de empreendimentos residenciais de luxo que promovem a substituição dos moradores tradicionais por residentes de maior poder aquisitivo, enfraquecendo as redes comunitárias e comprometendo o direito à permanência.

Neste contexto, o projeto arquitetônico desenvolvido para o terreno da Quinta das Damas surge como resposta crítica e propositiva às dinâmicas de mercado predominantes, visando construir um espaço urbano mais justo, inclusivo e habitável. As diretrizes projetuais adotadas têm como referência central os princípios defendidos por David Sim em *Soft City* (2019), que propõem um urbanismo pautado na escala humana, na densidade habitável e na adaptabilidade do espaço construído.

Sim (2019) introduz o conceito de "densidade suave", caracterizado por edificações de baixa altura que mantêm forte relação visual e social com o entorno, estimulando a interação comunitária e reduzindo a dependência do automóvel. Destaca ainda a importância da mistura funcional e social, da

caminhabilidade e da conectividade local como meios fundamentais para consolidar uma vida urbana vibrante, inclusiva e resiliente. É com base nestas premissas que se estrutura o presente contraprojeto.

"People-friendly urban environments are not luxuries, they are necessities." — David Sim, Soft City: Building Density for Everyday Life (2019)

O terreno da Quinta das Damas apresenta características topográficas singulares, com uma inclinação acentuada no sentido norte-sul que condiciona diretamente a implantação e organização do conjunto edificado proposto. A porção norte, situada numa cota mais elevada, localiza-se em frente ao Palácio Nacional da Ajuda, enquanto a porção sul desce suavemente em direção ao interior do bairro. Esta diferença topográfica foi considerada cuidadosamente no desenho urbano do projeto.

A proposta compreende quatro edifícios habitacionais, com três pisos residenciais implantados sobre um rés-do-chão destinado a usos públicos e comerciais. Esta configuração responde diretamente à escala do tecido urbano circundante, formado predominantemente por edifícios de média altura — aproximadamente quatro pisos — garantindo uma integração visual e volumétrica harmoniosa com o contexto. Ao adotar edificações com altura controlada, evita-se rutura com a paisagem urbana existente e promove-se uma continuidade espacial com a envolvente.

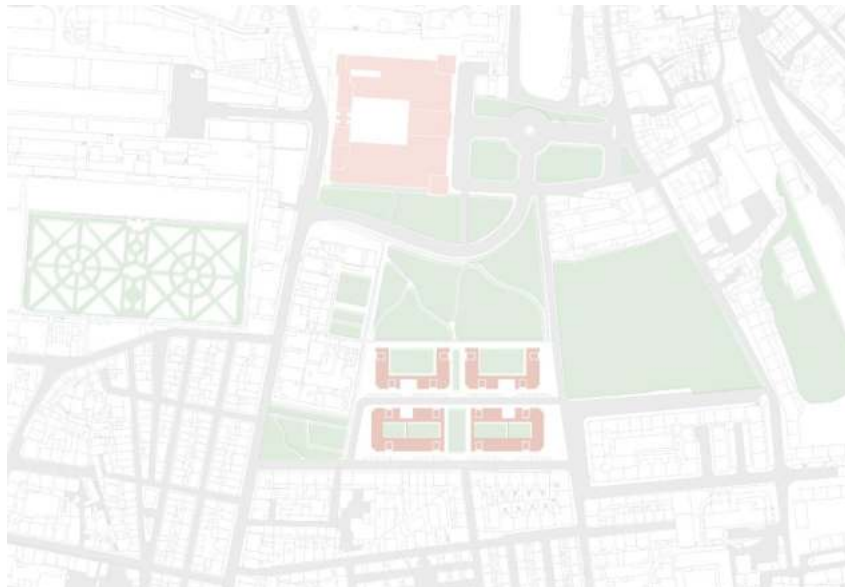


Figura 13. Planta de situação

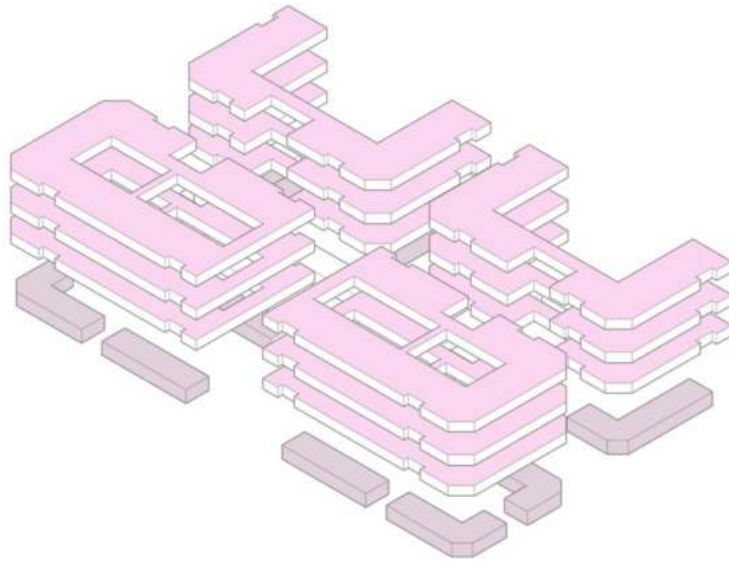


Figura 14. Diagrama público/privado

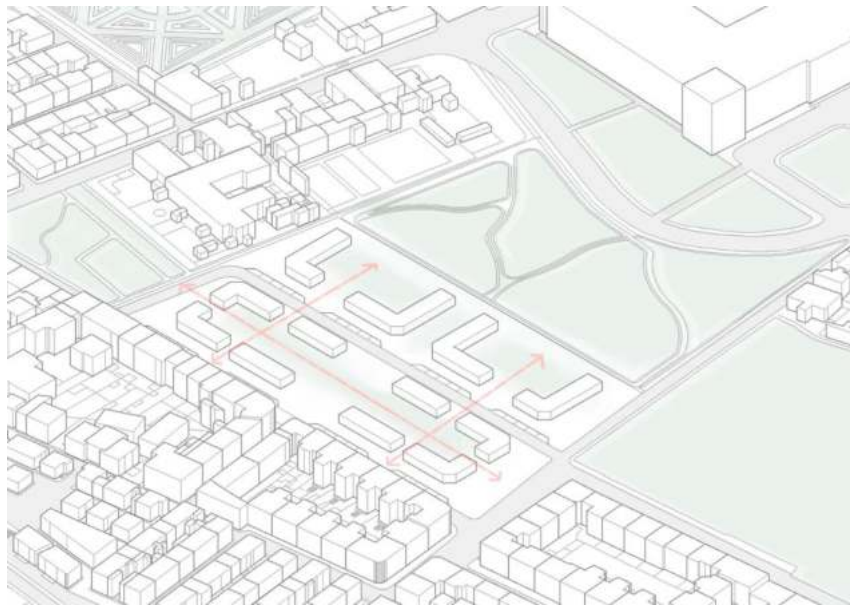


Figura 15. Diagrama de permeabilidade e volumetria do rés de chão

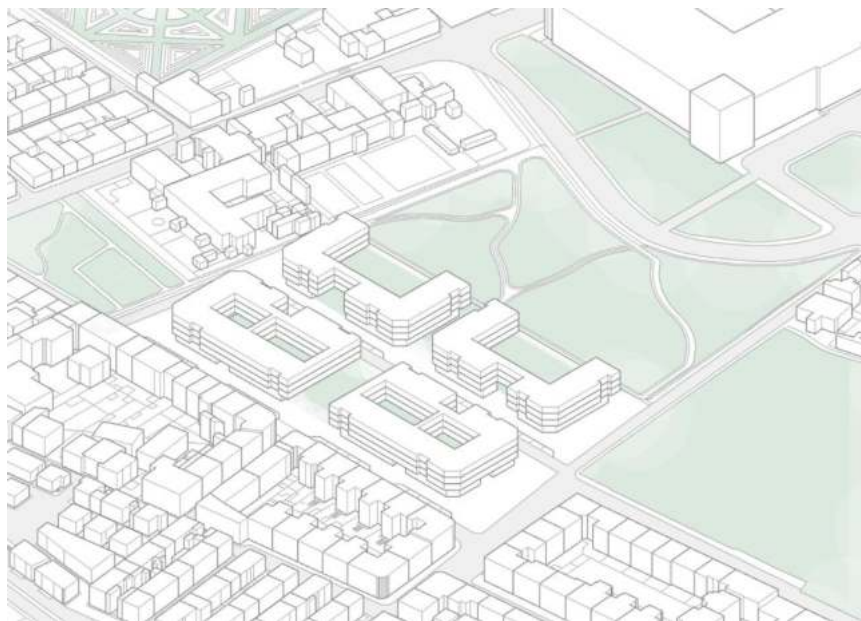


Figura 16. Diagrama da volumetria

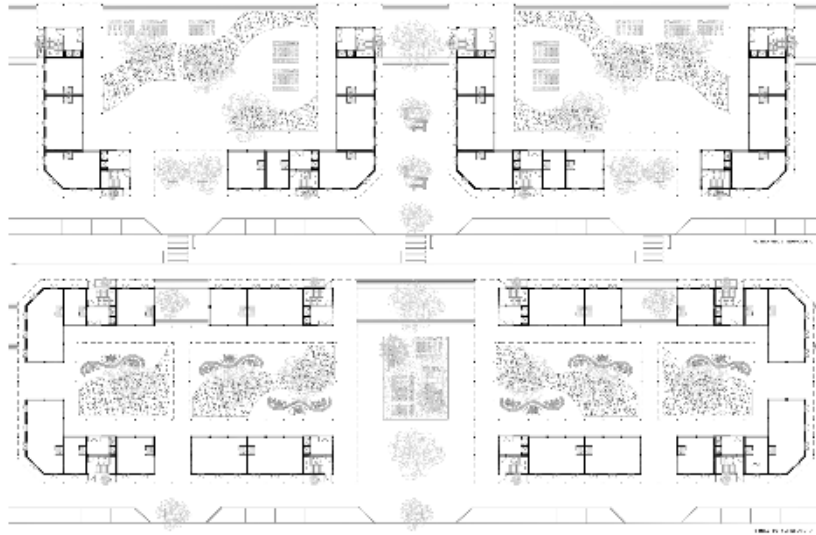


Figura 17. Planta do rés de chão

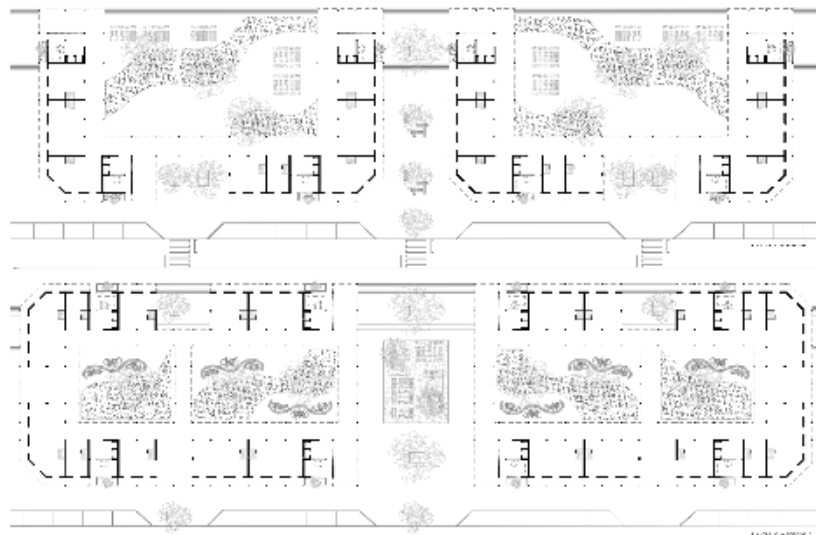


Figura 18. Planta estrutural do rés de chão

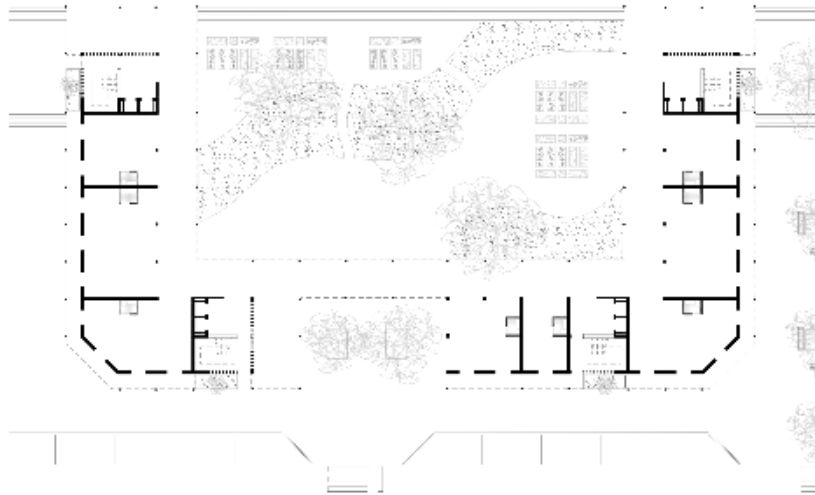


Figura 19. Planta estrutural do rés de chão - edifício norte - lado esquerdo

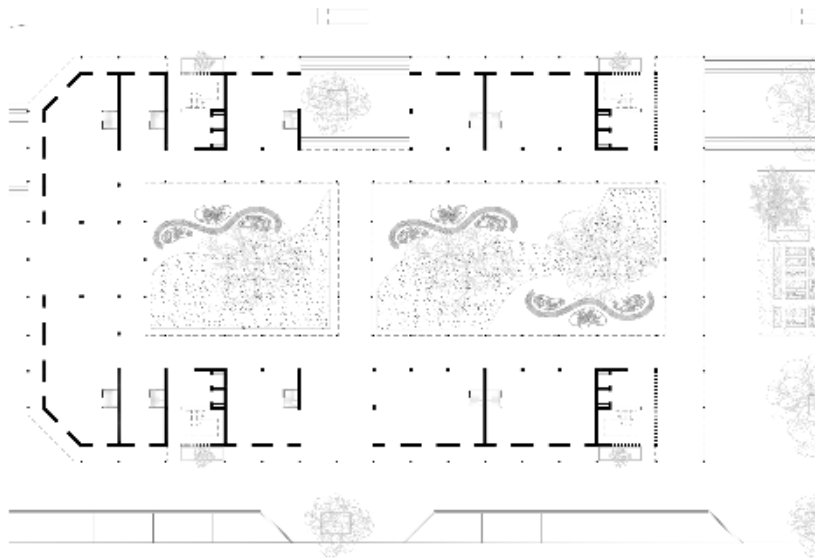


Figura 20. Planta estrutural do rés de chão - edifício sul - lado esquerdo

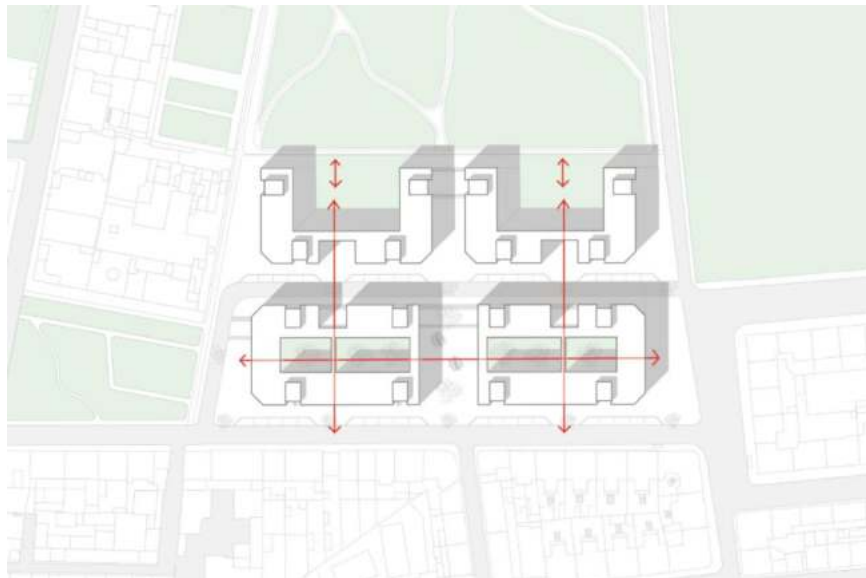


Figura 21. Planta de cobertura a indicar permeabilidade no rés de chão

Os dois blocos ao sul situam-se numa cota mais baixa, formando um pátio côncavo orientado para o interior do lote, enquanto os dois edifícios posicionados ao norte situam-se numa cota mais elevada e estabelecem uma relação visual e funcional com a zona verde pública localizada a montante. O rés-do-chão é estruturado por espaços comerciais e públicos, com amplos vãos, que garantem permeabilidade visual e física, criando conexões transversais e longitudinalmente contínuas.

Toda a porção norte do terreno foi projetada integralmente como zona permeável pública, concebida como corredor ecológico que conecta diretamente o Jardim Botânico da Ajuda ao terreno contíguo ao lado da Quinta das Damas. Este corredor verde desempenha um papel central na valorização ambiental e na promoção da biodiversidade urbana, criando um espaço público de usufruto coletivo. A disposição estratégica dos edifícios permite que a vegetação atravesse o lote sem interrupções, reforçando a integração entre espaço construído e paisagem urbana.

Os espaços livres não edificados foram configurados de forma a promover a acessibilidade e a apropriação informal, abrindo a possibilidade de implantação de hortas comunitárias, áreas de estar ao ar livre, percursos pedonais e pequenos espaços de convívio social. Essa combinação entre espaços verdes e programas de uso público, nos pisos térreos, concatenado em declive, contribui ativamente para a criação de um bairro socialmente ativo, seguro e inclusivo.



*Figura 22. Rua Alameda dos Pinheiros, em frente ao
Palácio Nacional da Ajuda*

A permeabilidade física, visual e funcional constitui um elemento estruturador fundamental da proposta, manifestando-se tanto na disposição espacial dos edifícios, como na articulação entre os domínios privado, coletivo e público. O rés-do-chão, dotado de comércio, serviços e equipamentos coletivos, atua como extensão do espaço urbano circundante, facilitando percursos pedonais diversificados e encontros casuais. Os vãos entre os volumes possibilitam múltiplas conexões físicas e visuais, estabelecendo uma malha urbana aberta e fluida.

Em síntese, o projeto desenvolvido para a Quinta das Damas propõe uma abordagem morfológica e arquitetónica sensível ao contexto urbano, à topografia e à paisagem, adotando uma configuração de baixa densidade vertical, alta diversidade funcional, ampla permeabilidade e forte presença de espaços verdes públicos. Assim o dito contraprojeto constitui uma alternativa crítica ao urbanismo neoliberal predominante e subjacente na proposta *Pátio das Damas*, afirmando a arquitetura como meio eficaz para promover a

inclusão social, a sustentabilidade ambiental e a melhoria da qualidade de vida urbana.



Figura 23. Vista de cima do terreno da Quinta das Damas

03.2

A Conceção Tipológica

A concepção tipológica do projeto reflete uma posição crítica diante da rigidez normativa e funcional que caracteriza a produção habitacional contemporânea. Partindo da premissa de que a habitação é uma infraestrutura de suporte à vida cotidiana, e não um produto estandardizado para a resolução mecânica de um problema denominado *habitar*, a proposta aposta numa lógica de modulação regular e adaptável, orientada para a diversidade e a transformação de arranjos familiares, modos de vida e transformações ao longo do tempo.

"A habitação deve ser pensada não apenas como um abrigo estático, mas como um espaço em permanente negociação com a vida que nela se desenrola."
— Alejandro Aravena, arquiteto chileno e vencedor do Prémio Pritzker (2016).

A estrutura dos edifícios é composta por paredes estruturais em madeira laminada cruzada (CLT), que dispensam o uso de pilares convencionais. Essa solução construtiva confere rigidez, continuidade estrutural e liberdade compositiva aos módulos, permitindo maior flexibilidade na organização interna dos apartamentos. O sistema é montado a seco, com elementos pré-fabricados de alta precisão, reduzindo resíduos, tempo de execução e impacto ambiental.

A sustentabilidade, enquanto princípio orientador da prática arquitetónica contemporânea, exige uma mudança de paradigma: da construção como gesto definitivo, partimos para uma construção como processo adaptável, reversível e consciente. Em tempos de crise climática e escassez de recursos, adotar sistemas construtivos de baixo impacto ambiental — como o representado pelo CLT — torna-se aqui num ato político e ético. A madeira, por ser um material renovável, de baixo carbono incorporado e elevado desempenho térmico, apresenta-se como alternativa viável à construção convencional em betão ou alvenaria

pesada, reduzindo significativamente a pegada ecológica do edifício.

A proposta baseia-se numa malha estrutural regular com módulos de 3,5 x 3,5 metros, intercalados por módulos técnicos de 1,5 metros dedicados às zonas húmidas — cozinhas e instalações sanitárias — posicionadas preferencialmente junto às galerias externas. Esta métrica define uma lógica compositiva clara e repetitiva, que permite a organização espacial por justaposição de módulos habitacionais. A localização estratégica das áreas húmidas facilita a manutenção, reduz o consumo de materiais e reforça a ventilação cruzada natural, ao mesmo tempo em que liberta os módulos orientados para as fachadas principais para usos diversos e mais nobres.

Cada unidade habitacional resulta da combinação de um ou mais desses módulos, originando quatro tipologias-base distintas, que podem ser adaptadas pelos moradores ao longo do tempo. Não se impõe uma hierarquia tipológica fixa: as quatro configurações iniciais (T1, T2, T3 e T4) não são estanques, mas sim versões de partida para futuros

arranjos. A agregação ou divisão de espaços segue a lógica da adaptabilidade e da personalização, assegurando a reversibilidade funcional do edifício e a sua longevidade social.

Além disso, o projeto prevê a possibilidade de expansão intertipológica, abrindo-se a possibilidade de renegociação dos limites entre fogos sucessivos. As varandas são equipadas com painéis translúcidos deslizantes, que permitem a fusão de duas habitações contíguas, sendo essa a predisposição dos moradores. Essa solução transforma as varandas em dispositivos de mediação e transição — entre interior e exterior, entre permanência e mudança — e amplia o potencial de adaptação ao longo do tempo, sem comprometer a integridade da estrutura.

A presença das zonas húmidas junto às galerias — circulações coletivas cobertas e ventiladas naturalmente — cria um limiar ativo entre o espaço privado e o espaço comum. Este espaço intersticial pode ser apropriado de múltiplas formas: pequenos jardins, áreas de descanso, varais ou zonas de socialização informal. Assim, a proposta estende a

ideia de flexibilidade interna à escala do coletivo, fomentando formas de convivência espontânea e redes de apoio entre vizinhos.

A distribuição dos módulos, associada à estrutura regular e à ausência de compartimentações definitivas, facilita reorganizações futuras em resposta a mudanças familiares, geracionais ou funcionais. Esta abertura funcional traduz um posicionamento ético e político diante do habitar: rejeitam-se soluções estanques e tipologias normativas em favor de uma arquitetura viva, sensível ao tempo, ao uso e à pluralidade dos modos de vida.

Neste sentido, a conceção tipológica transcende a mera eficiência espacial. Ela afirma-se como um instrumento de inclusão e emancipação, ao reconhecer a diversidade dos sujeitos urbanos e ao propor uma habitação capaz de acompanhar seus ciclos, escolhas e permanências. A arquitetura torna-se, assim, suporte da vida urbana mutável — simultaneamente lugar de estabilidade e de transformação contínua.

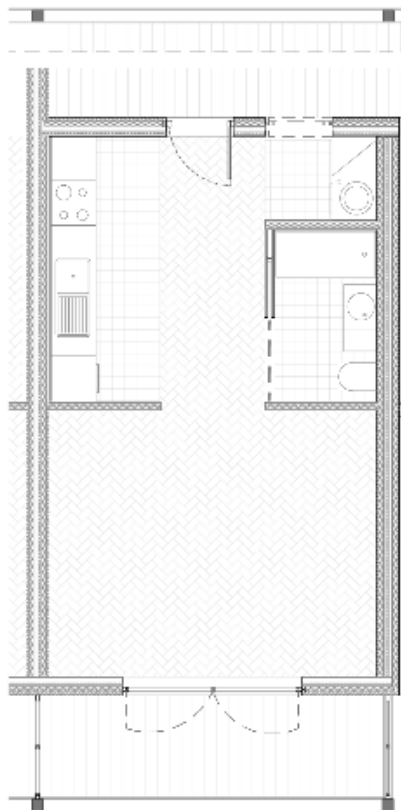


Figura 24. Tipologia 1

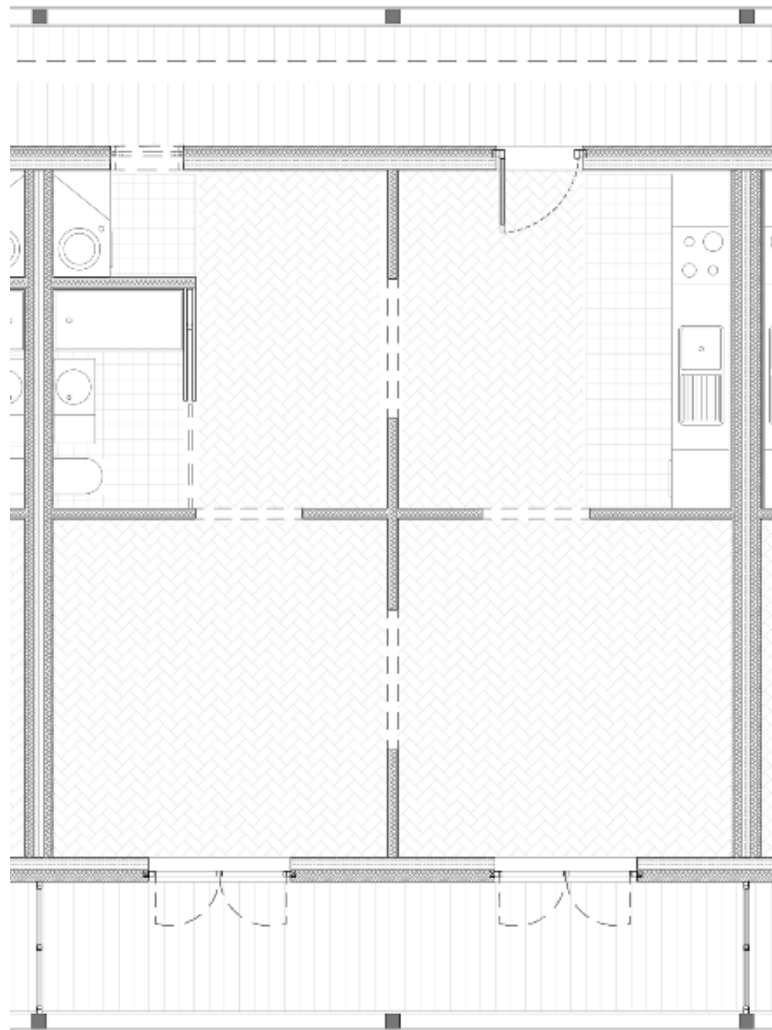


Figura 25. Tipologia 2

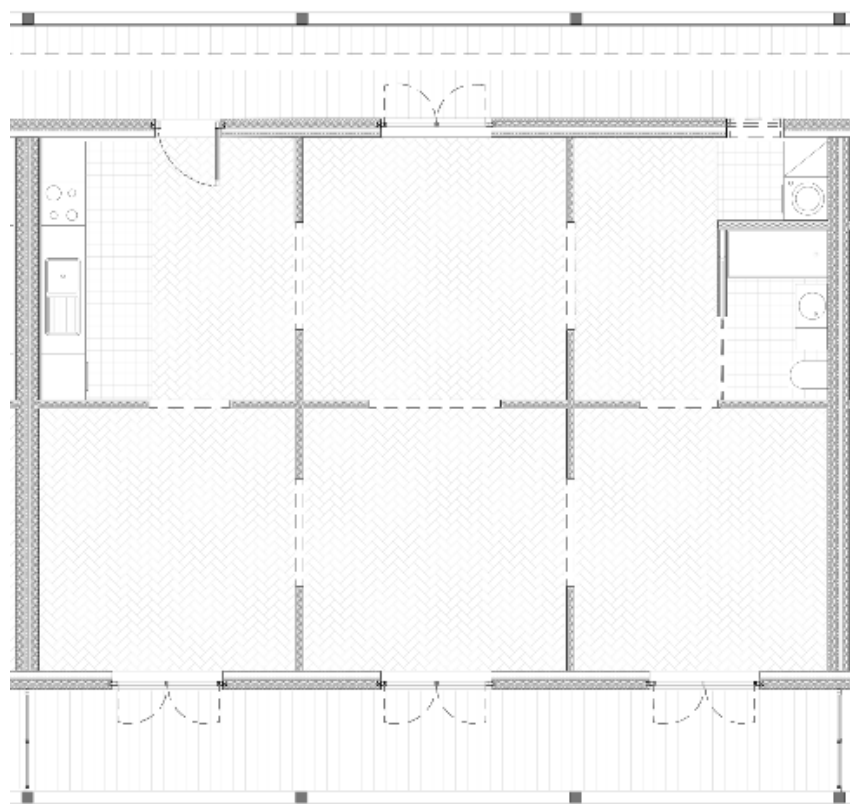


Figura 26. Tipologia 3

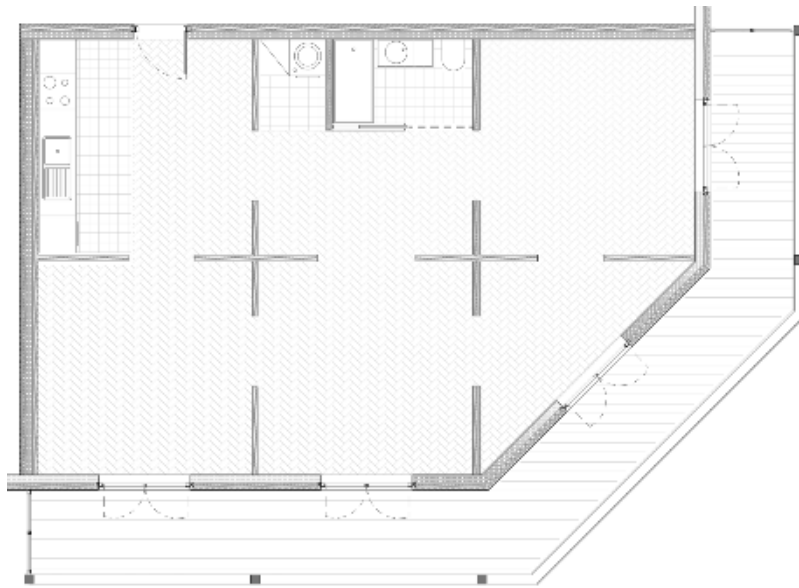


Figura 27. Tipologia 4

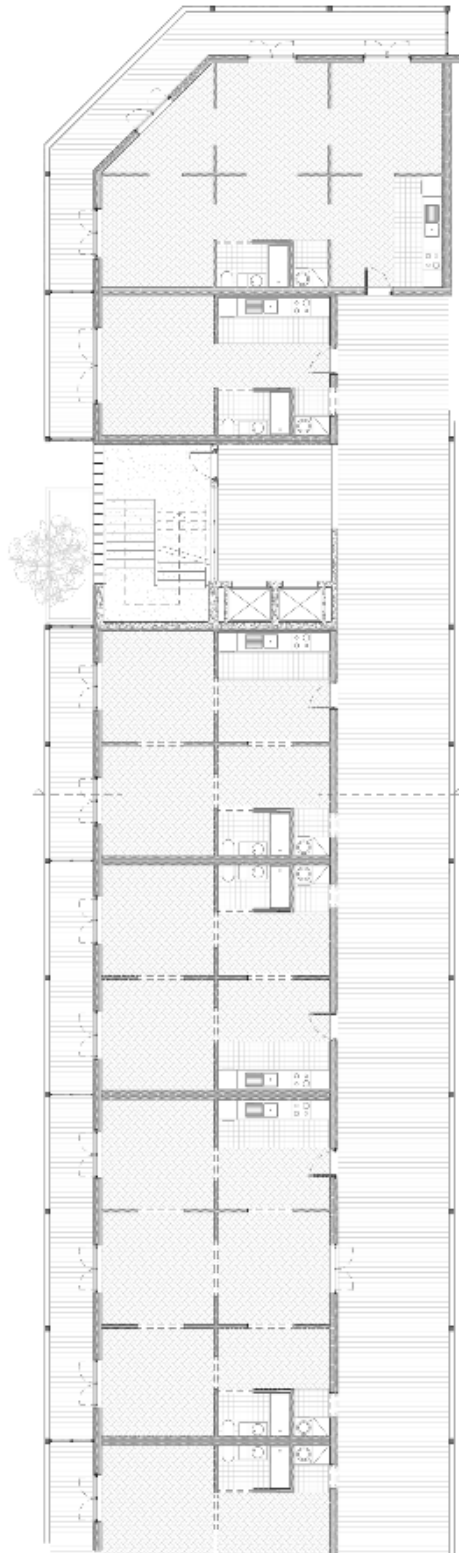


Figura 28. Tipologias em contexto no edifício

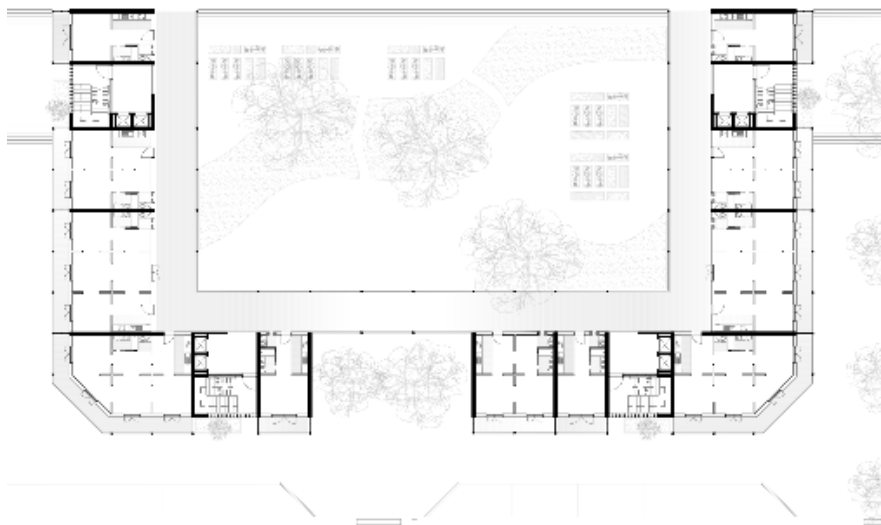


Figura 29. Planta Piso Tipo – Edifício Norte – Lado esquerdo

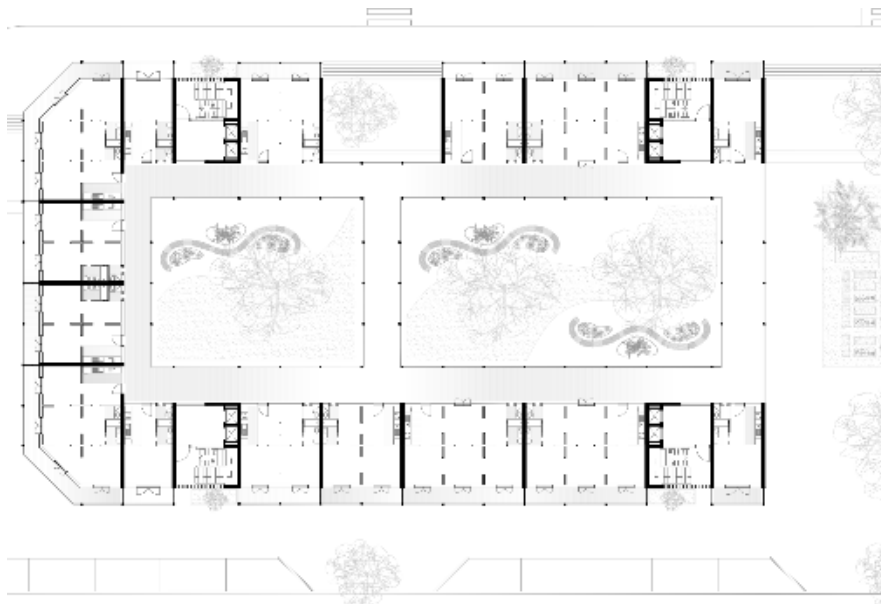


Figura 30. Planta Piso Tipo – Edifício Sul – Lado esquerdo



Figura 31. Alçado Rua da Bica do Marquês – Edifício Sul – Lado esquerdo

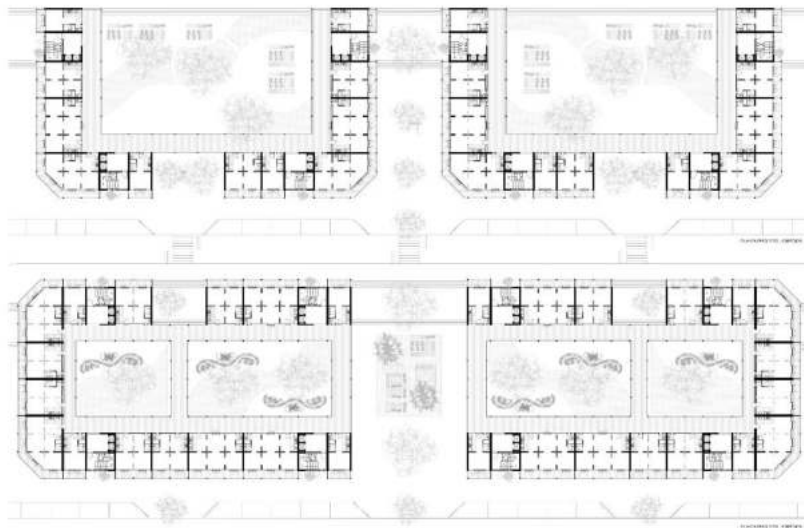


Figura 32. Planta Piso Tipo de todos os edificios



Figura 33. Alçado Rua da Bica do Marquês

03.3

Entre técnica e ética: o projeto
como construção possível

A materialidade e o sistema construtivo não são concebidos como instâncias meramente técnicas ou formais, mas como elementos operativos de um posicionamento crítico e político face às condições urbanas, ambientais e sociais contemporâneas. Em um momento histórico marcado por emergência climática, precariedade habitacional e desigualdade territorial, a arquitetura assume aqui o seu papel como infraestrutura ativa de permanência e transformação, capaz de responder às necessidades presentes, sem comprometer a habitabilidade futura.

A opção por um sistema construtivo leve, seco e racionalizado — baseado na utilização de painéis de madeira laminada cruzada (CLT) — responde simultaneamente às exigências técnicas de eficiência, às ambições éticas de sustentabilidade e aos princípios de adaptabilidade que estruturam o projeto. O CLT, enquanto material estrutural, apresenta vantagens significativas: baixo impacto ambiental no ciclo de vida, elevado desempenho térmico e acústico, precisão construtiva, possibilidade de pré-fabricação e montagem rápida em obra. Este sistema permite ainda a

desmontagem, reconfiguração e reutilização dos componentes, alinhando o projeto com os princípios da economia circular.

A estrutura portante do edifício é composta por paredes estruturais em CLT, dispostas segundo uma malha regular de 3,5 metros, que substituem os sistemas tradicionais de pilares e vigas. Estas paredes integram isolamento térmico e acústico em XPS, o que reforça o conforto interior e o desempenho energético do edifício. Internamente, recebem acabamento em estuque branco com pintura, resultando numa superfície contínua, luminosa e neutra que valoriza a apropriação dos espaços pelos seus habitantes. As paredes divisórias interiores — que separam compartimentos dentro das unidades habitacionais — são executadas em placas de gesso, permitindo leveza construtiva e flexibilidade na reorganização dos espaços ao longo do tempo.

A definição dos revestimentos interiores segue a mesma lógica de adequação técnica e sensorial. Nas zonas húmidas — cozinhas e instalações sanitárias —, tanto as paredes quanto os pavimentos são

revestidos com material cerâmico, dada a sua resistência à humidade, facilidade de manutenção e durabilidade. Nos compartimentos habitáveis, optou-se por pavimento em madeira natural, que contribui para o conforto térmico, acústico e tátil dos interiores. Nas varandas e nas galerias externas cobertas, o revestimento é feito com deck de madeira ripada, que assegura permeabilidade, resistência ao exterior e continuidade tátil entre os espaços interiores e de transição.

As fachadas exteriores são revestidas com painéis de Viroc branco — um material composto de madeira e cimento com elevada durabilidade, resistência à humidade e boa estabilidade dimensional. A escolha deste material deve-se não apenas às suas qualidades técnicas, mas também ao seu carácter expressivo discreto e ao seu potencial de integração com a paisagem urbana envolvente. A tonalidade clara dos painéis contribui para a mitigação do efeito de ilhas de calor, reduzindo a absorção solar e reforçando a sustentabilidade passiva da proposta.

A linguagem arquitetónica das fachadas resulta da interação entre a estrutura modular do edifício e a

composição dos seus elementos de vedação, caixilharia e sombreamento. A horizontalidade das lajes e a verticalidade dos pilares em CLT que sustentam a caixilharia das varandas definem uma métrica rigorosa e visível, que revela a malha estrutural e organiza a expressão do conjunto. As varandas são separadas por painéis translúcidos móveis que possibilitam graus variáveis de abertura, privacidade e apropriação. Estes dispositivos permitem, inclusive, a fusão funcional de duas unidades habitacionais adjacentes, numa lógica de expansão tipológica sensível às dinâmicas familiares e às possibilidades de reconfiguração do espaço ao longo do tempo.

Essa abordagem aproxima-se da conceção de fachada desenvolvida por *Lacaton & Vassal* em projetos como o *Grand Parc Bordeaux* (2017), onde a fachada deixa de ser um limite fixo e passa a constituir uma camada habitável — um espaço de transição generoso, flexível, transformável, apropriável. A contraproposta para a Quinta das Damas inscreve-se nessa linhagem projetual, que recusa a rigidez da compartimentação e propõe, em

seu lugar, a abertura programática e morfológica da arquitetura à vida cotidiana.

As fachadas das galerias internas partem do mesmo princípio compositivo. Os pilares verticais em CLT sustentam a caixilharia e acompanham a métrica estrutural, conferindo continuidade formal e legibilidade construtiva ao conjunto. As galerias, além de estruturas de circulação horizontal, são também espaços de transição e convivência: zonas híbridas entre o público e o privado, entre o percurso e a permanência. O pavimento em deck ripado de madeira reforça o caráter doméstico-coletivo destas áreas, e estimula a sua apropriação espontânea — com plantas, varais, bancos ou encontros informais entre vizinhos.

As caixas de escadas e elevadores são concebidas como núcleos independentes em betão armado, posicionados estrategicamente para garantir estabilidade estrutural e acessibilidade universal. As suas fachadas são compostas por elementos vazados do tipo cobogó, com inserções de vidro, permitindo a ventilação cruzada e a entrada de luz natural, sem comprometer a privacidade. Estas

estruturas verticais reforçam a porosidade do piso térreo e contribuem para a articulação entre o edificado e os espaços comuns exteriores — hortas urbanas, zonas de estar, percursos pedonais — que completam a proposta como extensão vivida e coletiva da habitação.



Figura 34. Lacaton & Vassal, Grand Parc Bordeaux



Figura 35. Lacaton & Vassal, Grand Parc Bordeaux

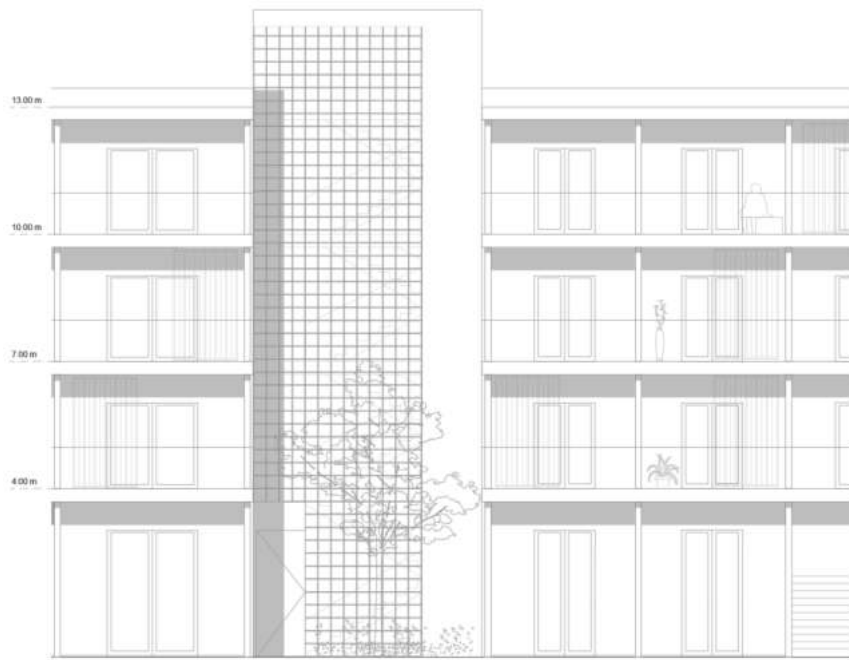


Figura 36. Alçado



Figura 37. Corte Construtivo

04.

CONSIDERAÇÕES

FINAIS

A presente investigação partiu da inquietação face às consequências da atual política habitacional em Lisboa, marcada pela financeirização do território da cidade, pela gentrificação social crescente e pela retração dos instrumentos públicos de regulação do território. A crise habitacional, intensificada pela lógica neoliberal de produção do espaço urbano, manifesta-se como sintoma de um modelo económico excludente, que restringe o direito à cidade e acentua as desigualdades socio espaciais. Este cenário confirma o diagnóstico feito por autores como Douglas Spencer e Luís Mendes, que evidenciam o modo como a arquitetura e o urbanismo têm sido instrumentalizados por interesses de mercado em detrimento das necessidades coletivas do maior número.

Este trabalho propôs-se, assim, refletir criticamente esse contexto e formular uma resposta arquitetónica alternativa ao projeto prévio em disputa para o lugar, que neste caso se pretende sustentar por valores de justiça social, sustentabilidade e inclusão. Com efeito, a proposta desenvolvida para o terreno da Quinta das Damas

no bairro da Ajuda inscreve-se como um contraprojeto à lógica neoliberal presente no empreendimento previsto para a encosta sul do Palácio da Ajuda. A escolha deste caso específico visa precisamente evidenciar os impactos sociais da transformação urbana orientada pelo capital privado, e ilustrar a possibilidade de uma outra abordagem projetual, centrada em diferentes proposições, que incluem a permanência das populações e a construção de uma vizinhança heterogênea.

A fundamentação teórica da investigação recupera o pensamento de Henri Lefebvre, cuja crítica ao urbanismo moderno denuncia a fragmentação da cidade e a separação entre funções urbanas como fatores desintegradores da vida comunitária. Para Lefebvre, o espaço deve ser vivido, apropriado e produzido socialmente — uma visão que serviu de base para criticar a produção tecnocrática da cidade contemporânea, reconhecendo-a como palco de disputas simbólicas, políticas e materiais, nas quais a arquitetura pode tanto perpetuar quanto contestar as estruturas de dominação.

Ao longo do trabalho, abordou-se também a progressiva substituição da ação pública pela iniciativa privada, cujo receituário liberal vem desvalorizando o papel representado pelos poderes públicos como mediadores regulatórios do capital. No bairro da Ajuda, os últimos 20 a 30 anos foram marcados pela proliferação de empreendimentos de perfil médio-alto, votados à valorização imobiliária – em detrimento das aspirações e necessidades da população local, ou outra, de médio e baixo nível aquisitivo. A proposta aqui desenvolvida assume, portanto, um posicionamento crítico e politizado diante desse processo: sem pretender oferecer uma solução universal, afirmar alternativas possíveis, criticamente situadas e eticamente comprometidas.

O projeto habitacional para o terreno da Quinta das Damas constitui-se então como resposta concreta à urgência de habitações dignas e acessíveis, concebidas de forma adaptável e inseridas num tecido urbano permeável, relacional e sustentável. Os princípios orientadores da proposta —

acessibilidade social, adaptabilidade espacial, sustentabilidade material e valorização da diversidade — são entendidos como pilares estruturantes de uma arquitetura voltada à justiça espacial. A inspiração na "densidade suave" de David Sim e na noção de vizinhança como espaço de convivência e interdependência orientou as decisões projetuais, em sucessivas escalas.

Mais do que propor uma forma arquitetónica definitiva, este projeto defende valores e posturas críticas perante o ato de projetar. A adoção de uma estrutura modular em CLT, a presença de comércio e serviços no rés-do-chão, a integração com a área verde adjacente ao Palácio e a configuração tipológica adaptável refletem uma abordagem que privilegia o cotidiano, a proximidade e o uso coletivo do espaço. A criação de galerias públicas, pátios internos e áreas verdes comuns opõe-se frontalmente à lógica de enclausuramento e segregação dos condomínios fechados que vêm ocupando a Ajuda e outras áreas de Lisboa.

É reconhecido, todavia, que nenhuma proposta arquitetónica é, por si só, capaz de resolver a

complexidade da crise habitacional. A arquitetura, neste contexto, adquire um papel de mediação, denúncia e sugestão — um campo de disputa simbólica e material que pode contribuir para a transformação do urbano. A proposta aqui apresentada não se pretende como solução absoluta, mas sim como um manifesto de resistência, uma provocação propositiva que reivindica o espaço como direito e o projeto como gesto político.

Assim, esta investigação não se encerra num plano fechado, mas afirma uma postura metodológica e ética: a recusa em reproduzir práticas alienadas e a defesa de um urbanismo que valorize a diversidade, a permanência e a vida em comum. Perante um cenário de impasse político e econômico, reafirma-se a responsabilidade do arquiteto em intervir criticamente — revelando que, mesmo nas margens do possível, há espaço para imaginar, propor e construir alternativas.

BIBLIOGRAFIA

Alemão, S. (2024). *Habitação de luxo junto ao Palácio da Ajuda em terreno do Estado. Projeto é de Gonçalo Byrne*. Público, 17 de janeiro de 2024. Disponível em <https://www.publico.pt>

Aravena, A. (2016). *Elemental: A house for all*. Hatje Cantz.

Barros, J. L. de O. (2004). *Lisboa Industrial: Património e Memória*. Lisboa: Livros Horizonte.

Cabral, M. V. (1983). Lisboa e os bairros populares: Mudança e estrutura social. *Análise Social*, XIX(75–76), 779–800.

Carvalho, M; Jesus, D. (2023). “Integrity, porosity, and conflict: a political metamorphosis at Quinta do Marquês (Oeiras)”, (Capítulo de livro) in *Creation, Transformation and Metamorphose*, CRC Press, Taylor and Francis Group.

Gaspar, L. (2010). A habitação operária em Lisboa: da autoconstrução ao bairro de realojamento. In A. G. Sousa (Ed.), *Lisboa Operária e Popular* (pp. 109–125). Edições Colibri.

Heringer, A. (2017). Building dignity: The ethics of architecture. In A. Heringer, *Anna Heringer: The architecture of empowerment*. Lars Müller Publishers.

Jacobin 33 Housing. (n.d.). MVRDV. Disponível em <https://www.mvrdv.nl/projects/276/jacobine-33>

Jesus, D. (2018). “A Produção do Espaço Como Expressão das Relações de Poder”, in revista *Manifesto, Temas Sociais e Políticos*, nº.1, 2ª. série, 2018, ed. Associação Fórum Manifesto – Centro de Estudos Sociais e Políticos.

Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2019). Freedom of use. In *Free Space – La Biennale di Venezia 2018*. La Biennale di Venezia.

Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson Smith, Trans.). Blackwell. (Obra original publicada em 1974)

Mendes, L. F. G. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: Uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487–511.
<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3209>

Mendes, L. F. G. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: Neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós crise capitalista (2008–2009). *Cadernos Metrópole*, 19(39), 479–512.
<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906>

Mendes, L. F. G. (2019). *As novas fronteiras da gentrificação na teoria urbana crítica: Uma abordagem à realidade das cidades portuguesas*. Lisboa: CICS.NOVA / FCSH-UNL.

Mendes, L. F. G. (2021). As novas fronteiras da gentrificação na teoria urbana crítica. *Revista Cidades*, 12(20). <https://doi.org/10.36661/2448-1092.2015v12n20.11961>

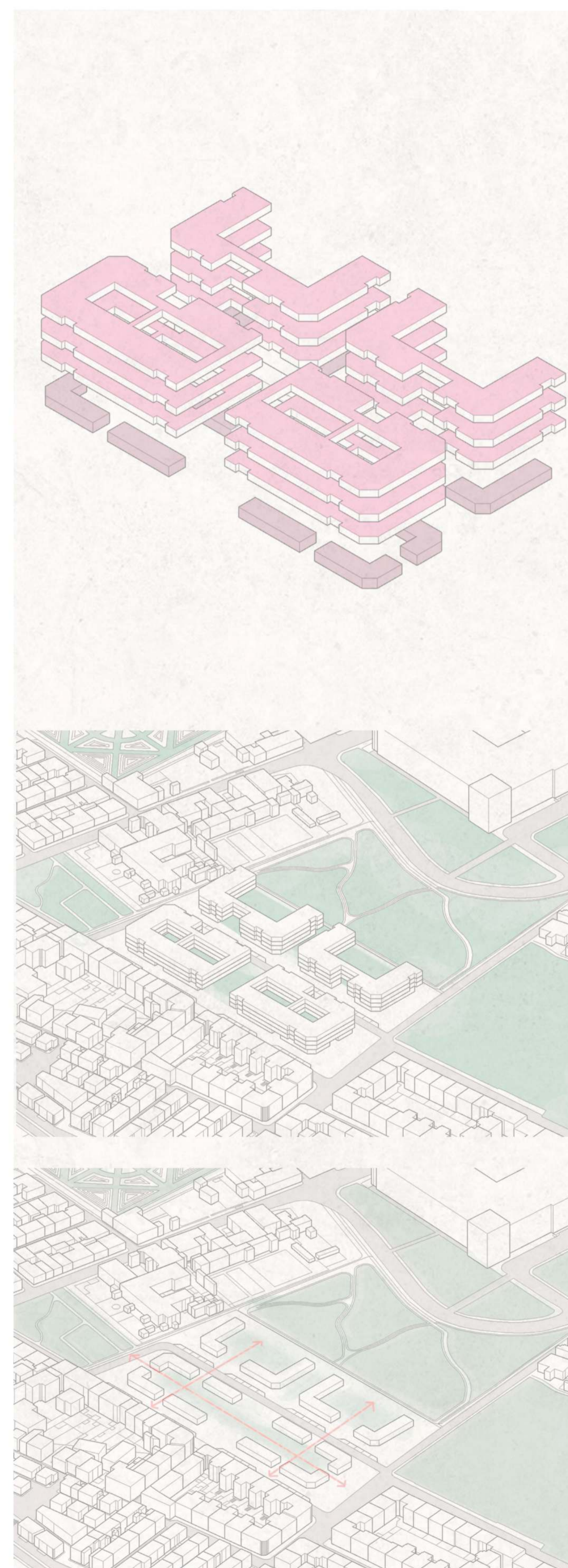
Mendes, L. F. G. (2023). Gentrificação transnacional, turistificação e a insustentabilidade social do centro histórico de Lisboa. *IntelCities*, 12, 24–25.

Sequeira, M. (Ed.) (2023). *Habitar Lisboa: Uma perspectiva arquitetónica sobre uma crise contemporânea*. Monade.

Sim, D. (2019). *Soft City: Building Density for Everyday Life*. Island Press.

Spencer, D. (2016). *The architecture of neoliberalism: How contemporary architecture became an instrument of control and compliance*. Bloomsbury Academic.

Tostões, A. (1997). *Habitação Social em Lisboa: A Cidade e a Casa*. Lisboa: Livros Horizonte.







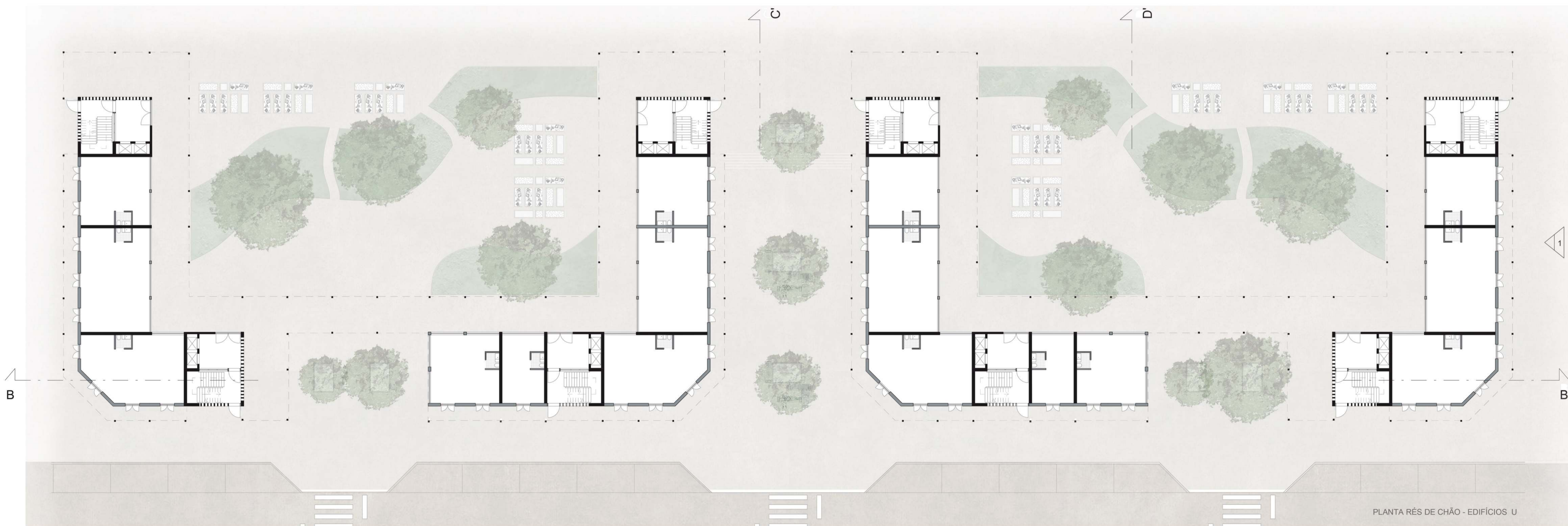




CORTE DD'



ALÇADO 1 - RUA DE DOM VASCO

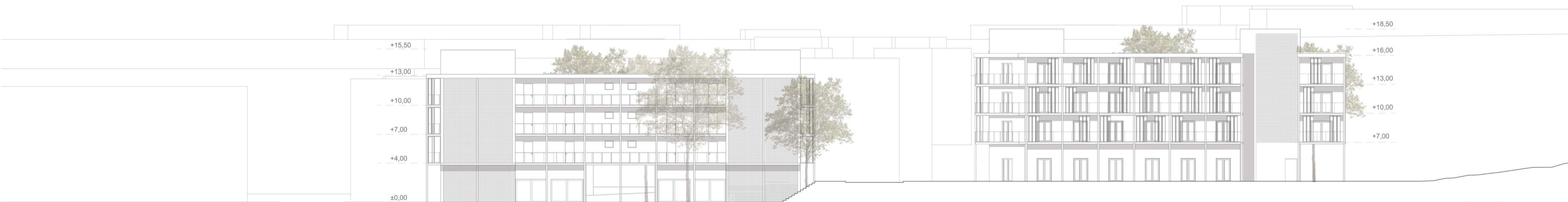


PLANTA RÉS DE CHÃO - EDIFÍCIOS U





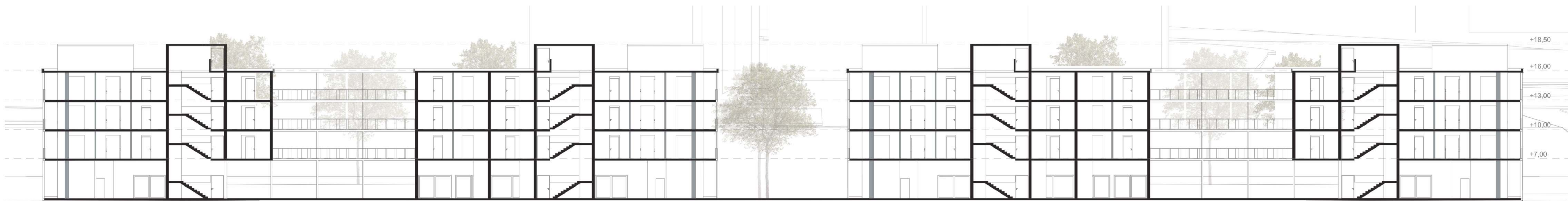
ALÇADO 2 - RUA INTERNA



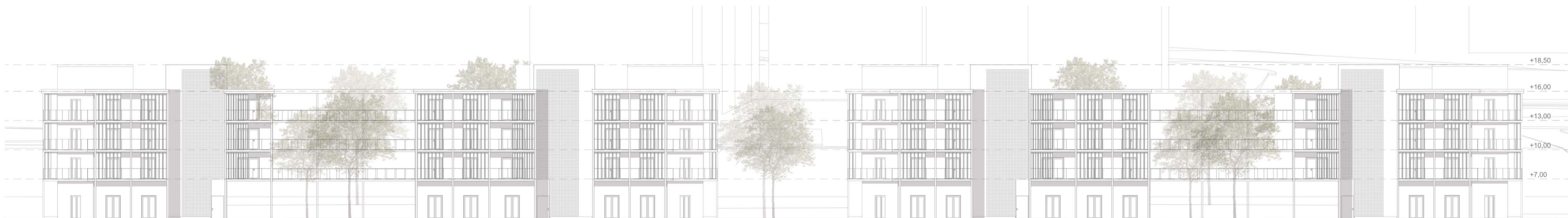
CORTE CC'



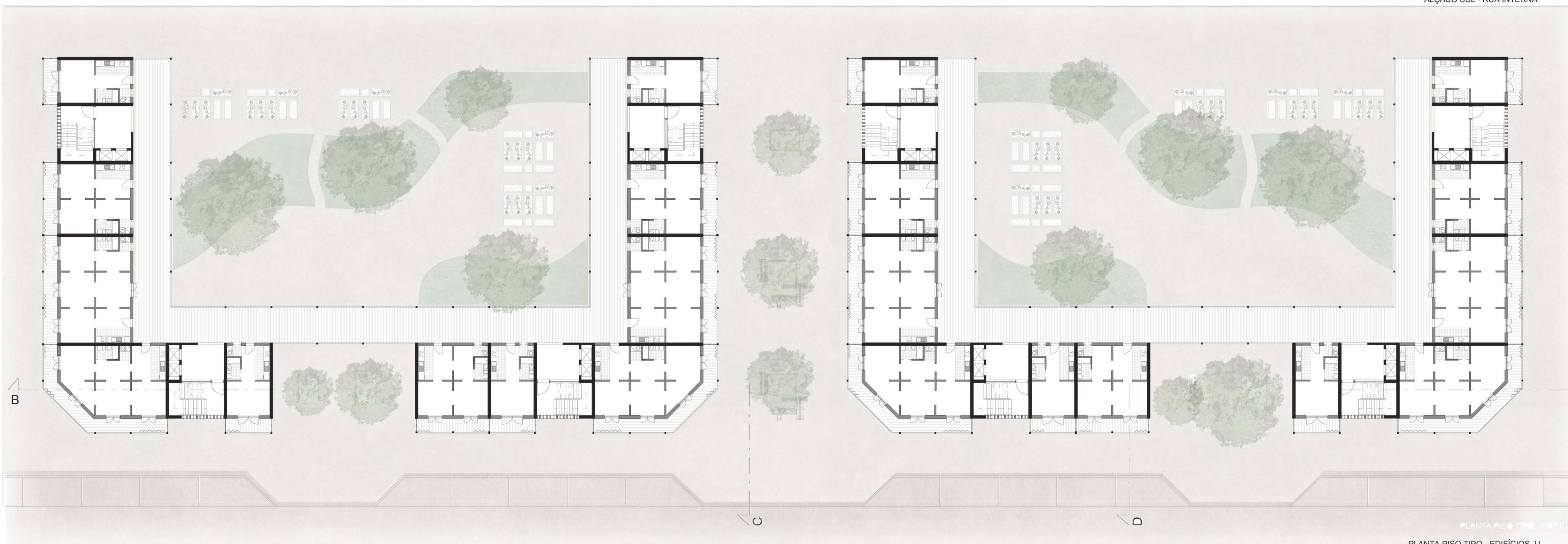
PLANTA RÉS DE CHÃO - EDIFÍCIOS C



CORTE BB'



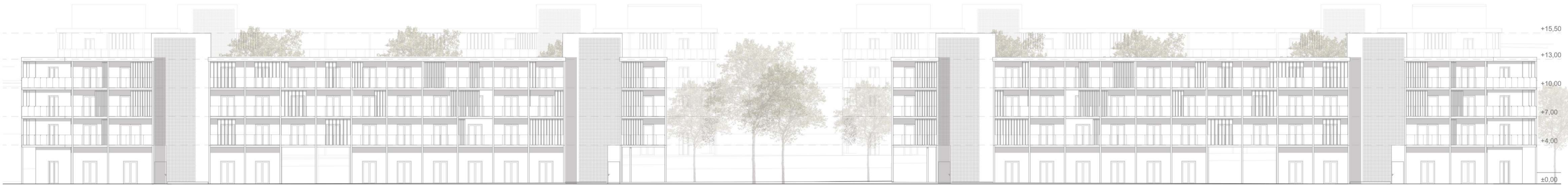
ALÇADO SUL - RUA INTERNA



PLANTA PISO TIPO - EDIFÍCIOS U
PLANTA PISO TIPO - EDIFÍCIOS V



CORTE AA'



ALÇADO 03 - RUA DA BICA DO MARQUÊS

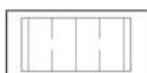
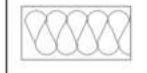



PLANTA PISO TIPO - EDIFÍCIOS C

PAVIMENTO ◊

- 01 TACOS DE MADEIRA DE CARVALHO AO CUTELO
- 02 CERÂMICO
- 03 MADEIRA RIPADA NATURAL, JUNTA ABERTA

LEGENDA

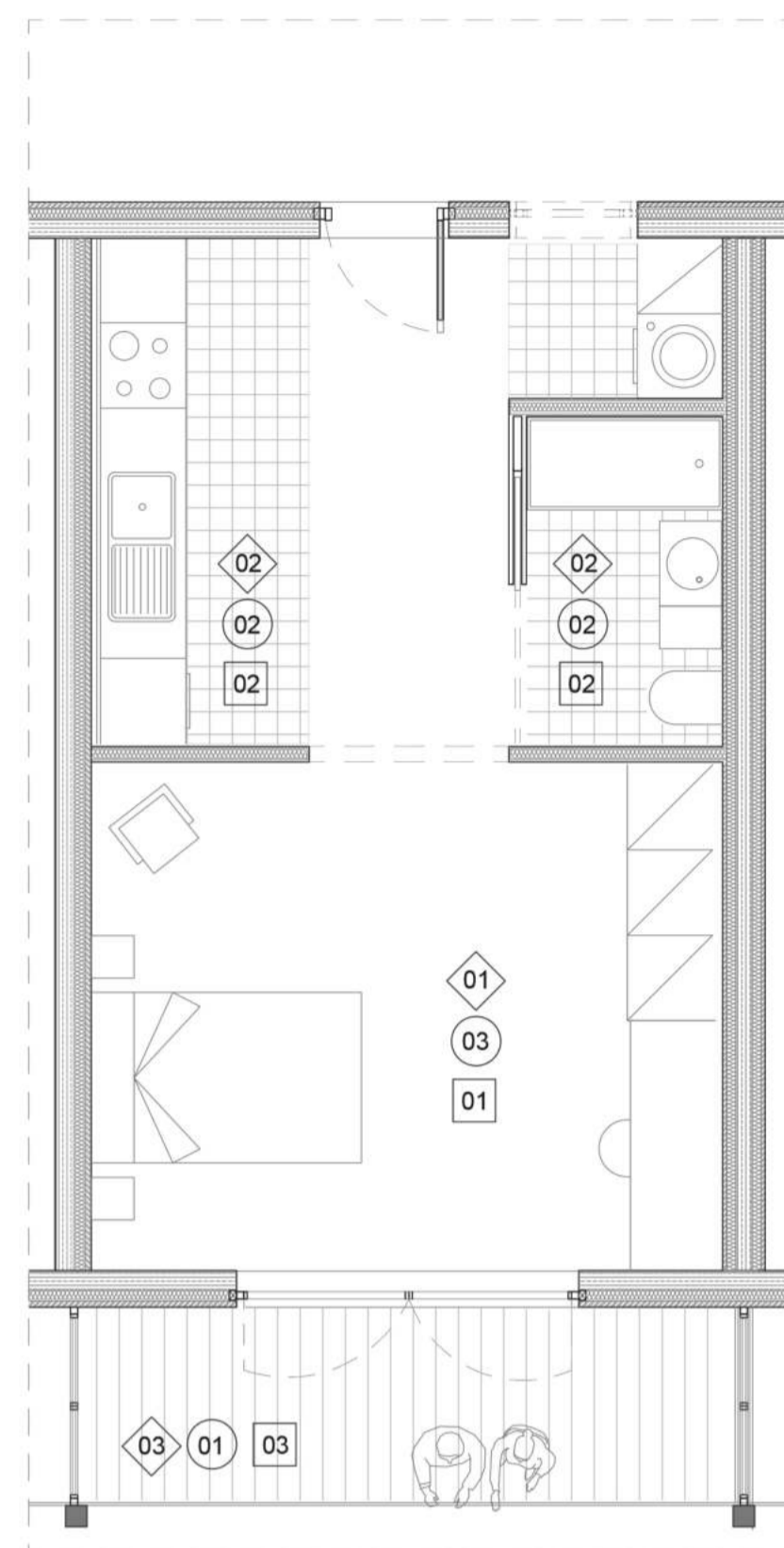
-  CLT
-  ISOLAMENTO XPS
-  REVESTIMENTOS VARIADOS

PAREDES ○

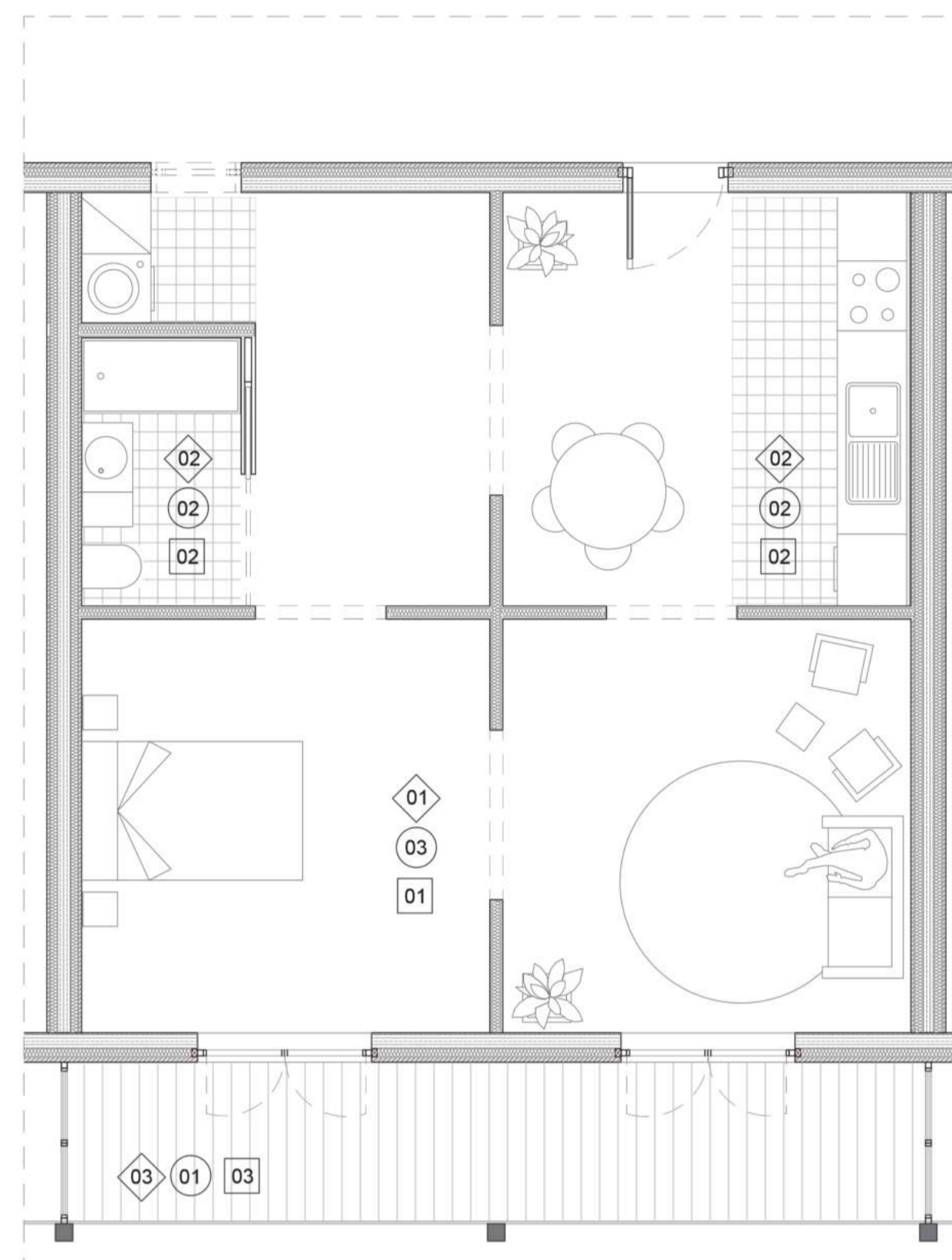
- 01 PAINÉIS VIROC NA COR BRANCA
- 02 CERÂMICO
- 03 PINTURA COR BRANCA SOBRE ESTUQUE

TETO □

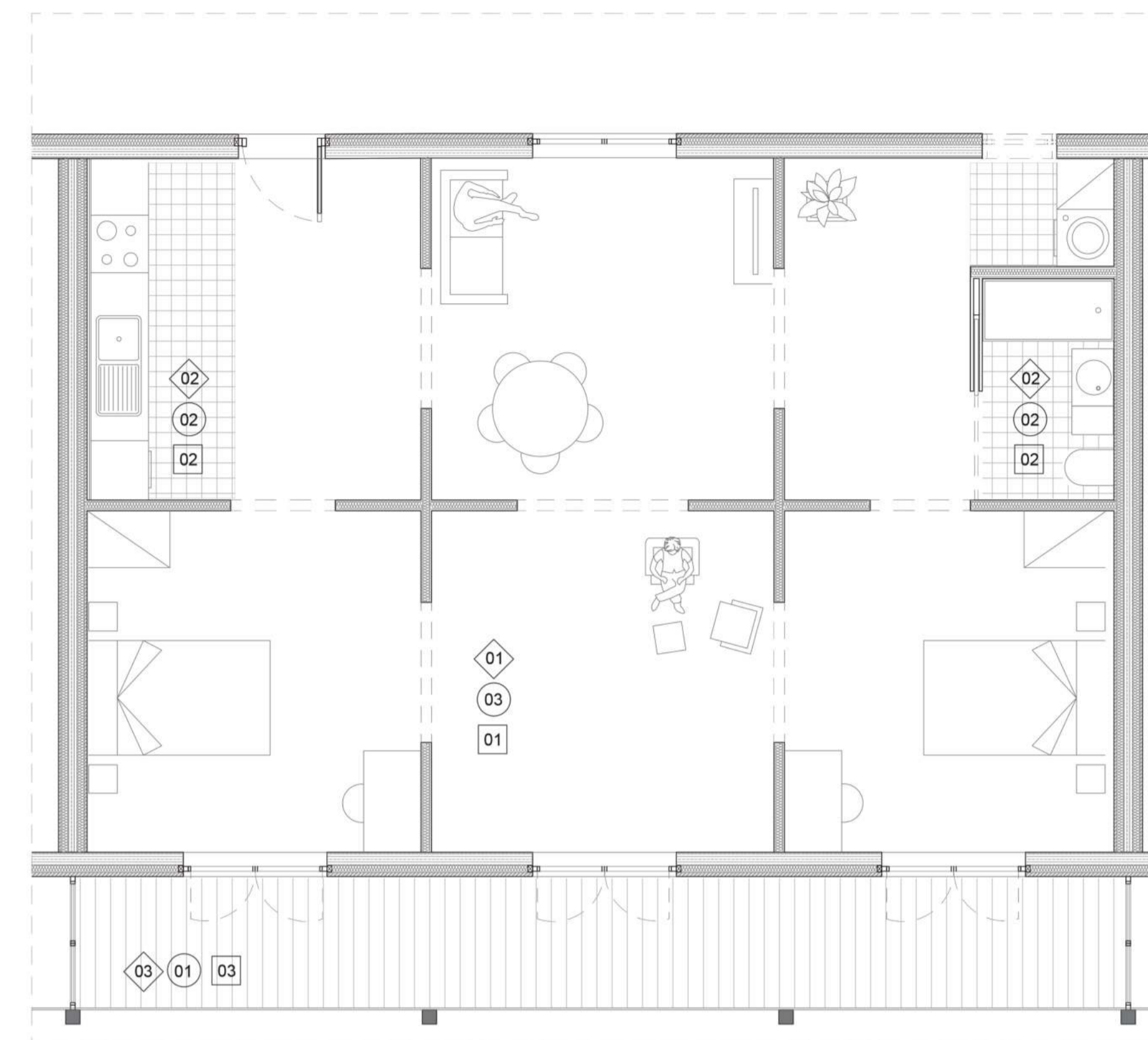
- 01 GESSO CARTONADO PINTADO NA COR RAL 9002
- 02 GESSO CARTONADO HIDROFUGO PINTADO NA COR RAL 9002
- 03 CLT ENVERNIZADO COM ACABAMENTO SEMIBRILHOSO



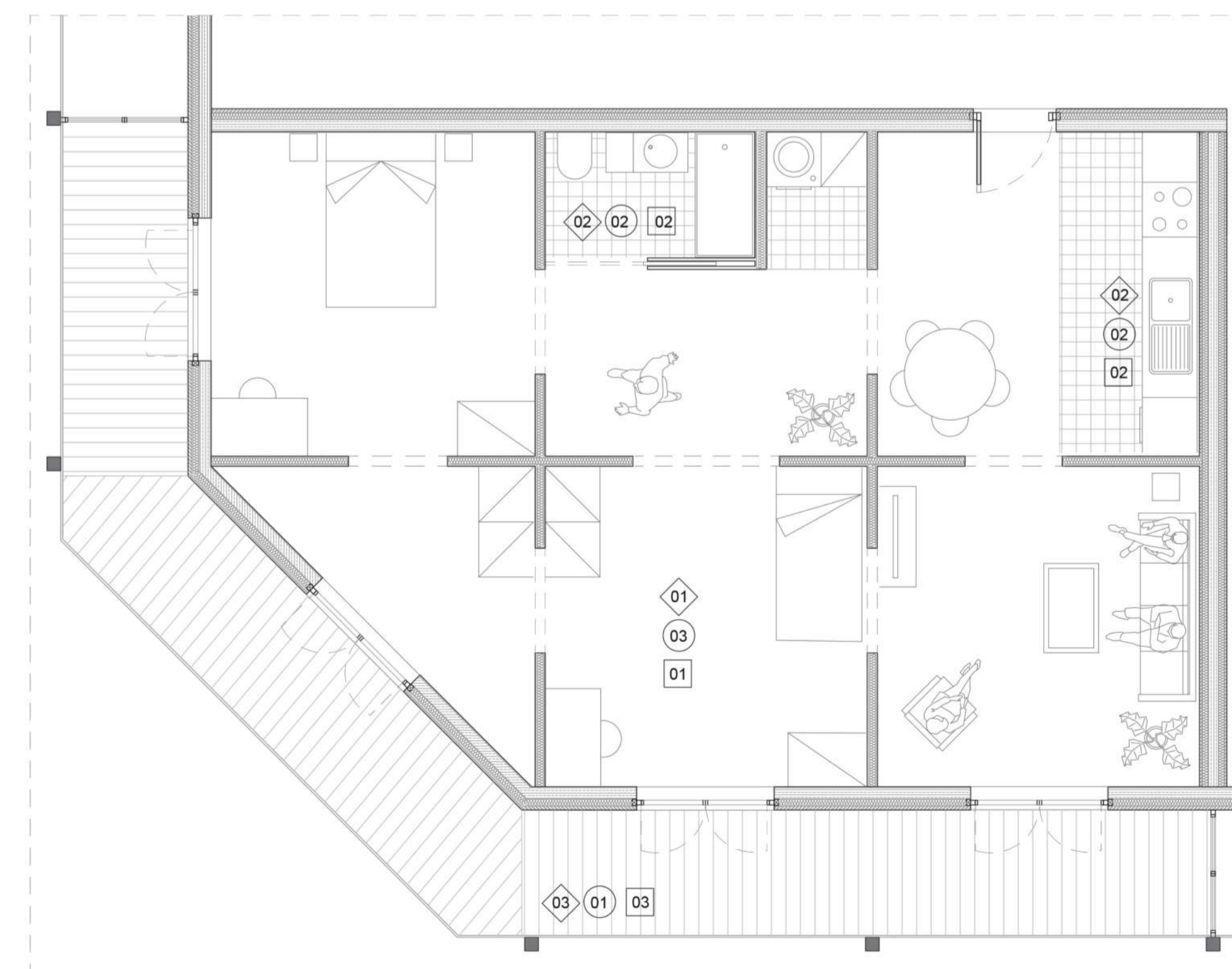
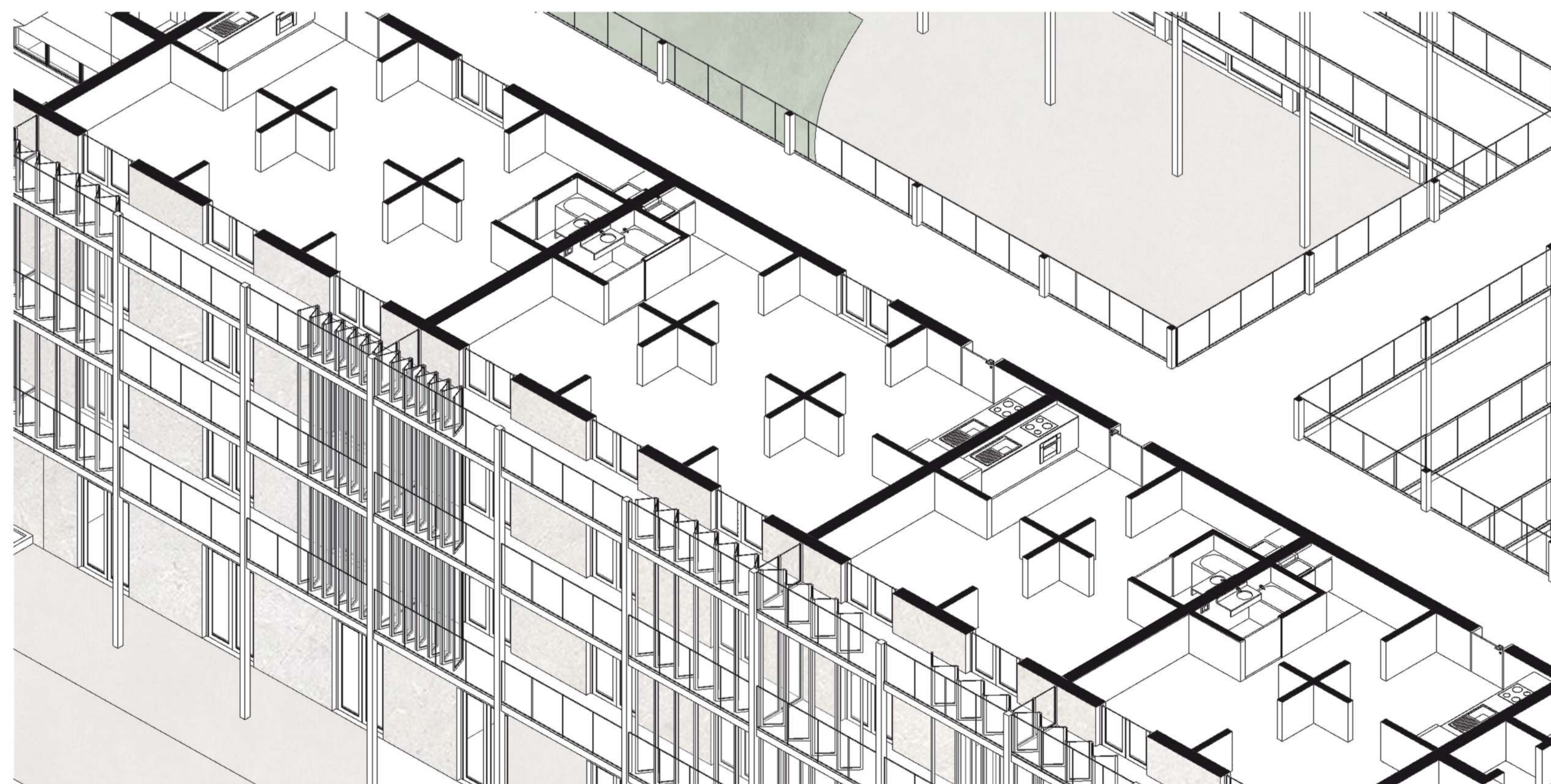
TIPOLOGIA 01



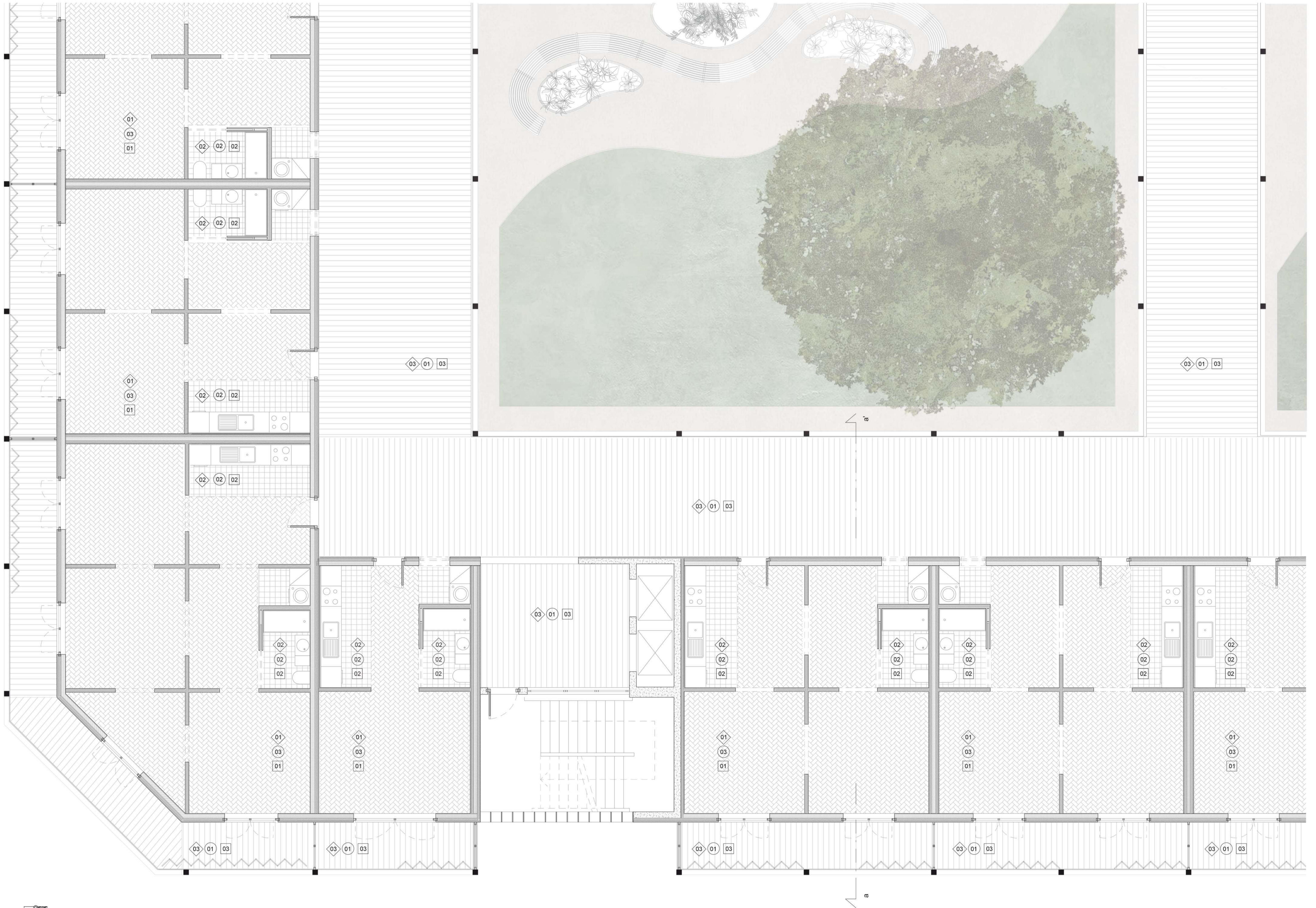
TIPOLOGIA 02



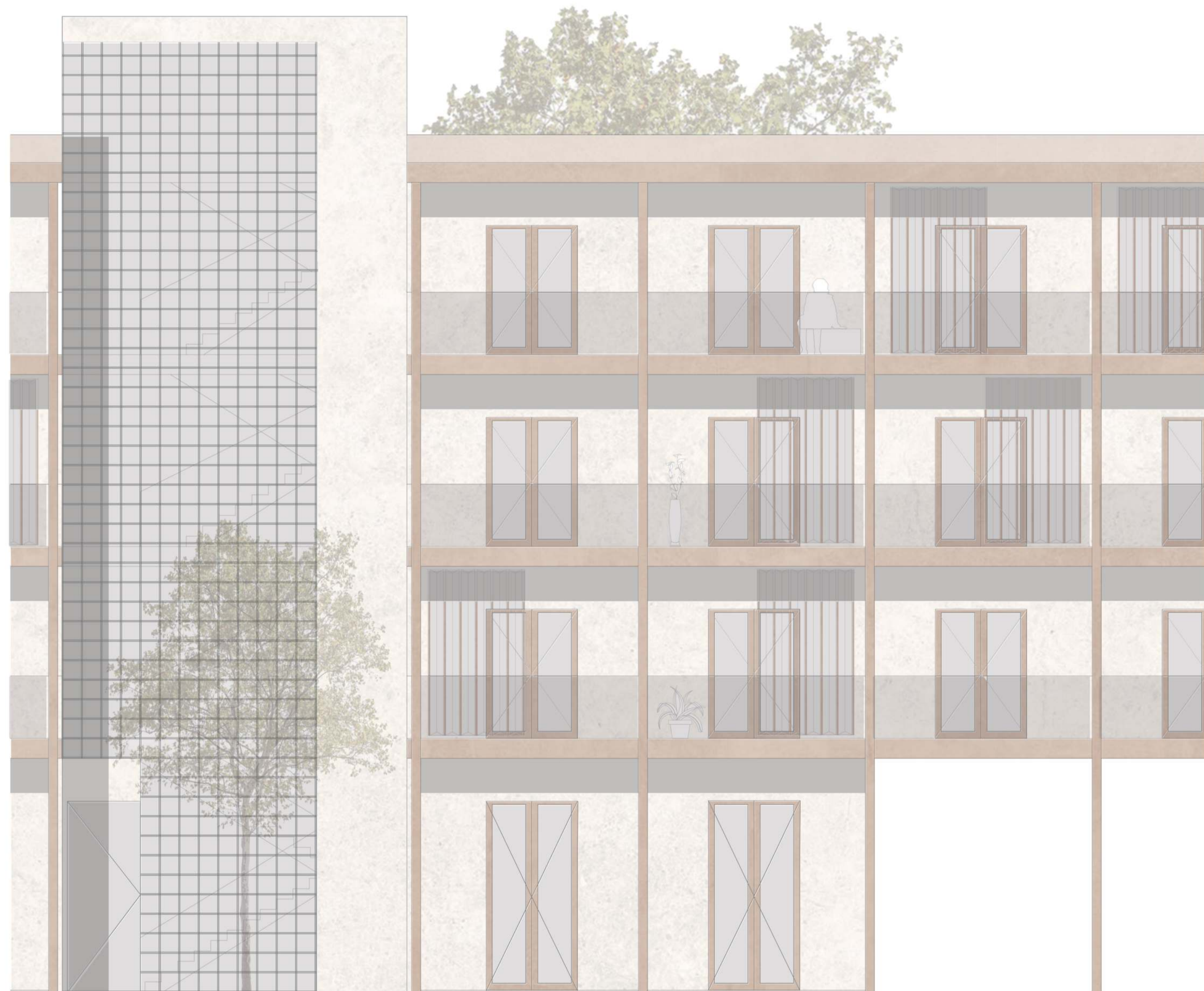
TIPOLOGIA 03



TIPOLOGIA 04







ALÇADO SUL



CORTE aa'

