

DO ABANDONO À FUNÇÃO: POTENCIAL DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS NA REGENERAÇÃO URBANA E SOCIAL - ESTUDO DE CASO NA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

JOSÉ PEDRO MENEZES VAZ

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de

MESTRE EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO

Orientador: Professor Doutor Paulo Santos Conceição

JUNHO 2026

MESTRADO EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO 2025/2026

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E GEORRECURSOS

Tel. +351-22-508 1901

✉ mppu@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano - 2025/2026 - Departamento de Engenharia Civil e Georrecursos, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2026*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

Conhecimento é Poder

Francis Bacon

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos aqueles que contribuíram para a realização desta dissertação, bem como a todos os que me apoiaram ao longo deste percurso, me motivaram a continuar e, em especial, aos que contribuíram diretamente para a concretização deste trabalho.

Em primeiro lugar, deixo um agradecimento ao meu orientador, Professor Paulo Conceição, que ao longo do tempo se demonstrou sempre disponível, paciente e com boa disposição. Sinto-me muito grato por ter sido ele a guiar-me ao longo de todo o estudo, transmitindo o seu conhecimento, mas também ouvindo a minha opinião, sem nunca comprometer a qualidade e o rigor desta dissertação.

Em segundo lugar, um agradecimento especial aos meus pais, Francisco e Maria José, que sempre me apoiaram ao longo da dissertação e me encorajaram para chegar até aqui.

Agradeço à minha namorada, Sílvia, por toda a paciência nos momentos de maior stress, por apoiar as minhas decisões e por me incentivar a nunca desistir, independentemente das dificuldades que foram surgindo ao longo do trabalho.

Deixo também um agradecimento a todos os meus amigos, destacando o Tiago e a Andreia, pessoas que conheci ao longo do meu percurso académico e que me foram transmitindo mensagens positivas, partilharam conhecimentos e estiveram sempre presentes para mim.

Deixo também um agradecimento especial à Silvana, uma pessoa muito importante no meu crescimento, que sempre considerei como uma segunda avó. Guardarei sempre comigo tudo aquilo que representou na minha vida. Agradeço-lhe por ter acreditado nas minhas capacidades, por me ter encorajado ao longo do meu percurso académico e por ter contribuído, de forma tão significativa, para a pessoa que sou hoje.

Por fim, deixo um agradecimento especial ao Sérgio Pinto Rodrigues. Embora não esteja fisicamente presente, sei que, onde quer que esteja, se encontra certamente orgulhoso do meu percurso académico. Sei também que ansiava pelo dia em que eu concluísse esta dissertação.

RESUMO

A presente dissertação analisa o potencial dos edifícios devolutos enquanto recurso estratégico para a regeneração urbana e social, tendo como estudo de caso a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, no concelho de Matosinhos. Num contexto marcado pela crise habitacional, pela pressão sobre o mercado imobiliário e pela existência de património edificado sem função ativa, a investigação procura compreender de que modo a reutilização funcional destes imóveis pode contribuir para a qualificação do território, para a promoção de habitação acessível e para o reforço da coesão social.

Metodologicamente, a investigação adota uma abordagem de estudo de caso, articulando métodos qualitativos e quantitativos. A recolha de dados baseou-se no levantamento e mapeamento de edifícios devolutos em três zonas da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, na análise de documentação institucional e municipal, no registo fotográfico, na aplicação de inquéritos e na realização de entrevistas semiestruturadas a residentes.

Os resultados demonstram que os edifícios devolutos observados apresentam diferentes graus de potencial de reutilização. O caso da Rua Flor do Infesta evidencia um potencial mais imediato, associado a uma intervenção pública orientada para habitação acessível, enquanto os restantes casos revelam um potencial mais condicionado, dependente do estado de conservação, da propriedade, da viabilidade económica e do enquadramento institucional. A auscultação da comunidade local revelou uma perceção crítica dos edifícios devolutos, associados à degradação urbana e à perda de vitalidade, mas também uma valorização da sua requalificação quando esta responde a necessidades sociais, respeita a identidade do lugar e envolve os residentes.

Conclui-se que os edifícios devolutos podem deixar de representar sinais de abandono e constituir oportunidades de regeneração urbana e social, desde que integrados em políticas públicas articuladas, socialmente orientadas e territorialmente ajustadas.

PALAVRAS-CHAVE: Edifícios devolutos, Reabilitação urbana, Reutilização adaptativa, Regeneração urbana e social, Habitação acessível.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the potential of vacant buildings as a strategic resource for urban and social regeneration, using the São Mamede de Infesta Urban Regeneration Area (ARU), in the municipality of Matosinhos, as a case study. In a context marked by the housing crisis, pressure on the real estate market, and the existence of built heritage without an active function, this research seeks to understand how the functional reuse of these properties can contribute to the enhancement of the area, the promotion of affordable housing, and the strengthening of social cohesion.

Methodologically, the research adopts a case study approach, combining qualitative and quantitative methods. Data collection was based on the survey and mapping of vacant buildings in three zones of the São Mamede de Infesta ARU, the analysis of institutional and municipal documentation, photographic records, the administration of questionnaires, and the conduct of semi-structured interviews with residents.

The results demonstrate that the vacant buildings observed exhibit varying degrees of potential for reuse. The case of Rua Flor do Infesta shows more immediate potential, associated with a public intervention focused on affordable housing, while the remaining cases reveal more limited potential, dependent on the state of preservation, ownership, economic feasibility, and the institutional framework. Consultation with the local community revealed a critical perception of vacant buildings, associating them with urban decay and a loss of vitality, but also an appreciation for their redevelopment when it addresses social needs, respects the identity of the place, and involves residents.

It can be concluded that vacant buildings need not be seen as signs of neglect but can instead represent opportunities for urban and social regeneration, provided they are integrated into coordinated, socially oriented, and contextually appropriate public policies.

KEYWORDS: Vacant buildings, Urban rehabilitation, Adaptive reuse, Urban and social regeneration, Affordable housing.

Índice Geral

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	III
ABSTRACT	V
1 INTRODUÇÃO	1
1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO, ORGANIZAÇÃO, OBJETIVOS E METODOLOGIA DA DISSERTAÇÃO	1
2 ENQUADRAMENTO TEÓRICO E CONCEPTUAL.....	5
2.1. CONCEITOS FUNDAMENTAIS	5
2.1.1. Reabilitação urbana e reutilização adaptativa	6
2.1.2. Edifício devoluto vs. edifício degradado	8
2.2. A SUSTENTABILIDADE E O PAPEL DA REUTILIZAÇÃO DO EDIFICADO	9
2.2.1. Sustentabilidade ambiental e energética	9
2.2.2. Sustentabilidade social e económica	10
2.2.3. Estratégias de reutilização e adaptação de edifícios	12
2.3. PERSPETIVA INTERNACIONAL E NACIONAL DA REGENERAÇÃO URBANA	14
2.3.1. Políticas e boas práticas europeias	14
2.3.2. Políticas públicas portuguesas de reabilitação e habitação	15
3 REVISÃO DA LITERATURA	18
3.1. EDIFÍCIOS ABANDONADOS	20
3.1.1. Enquadramento e relevância do tema	20
3.1.2. Aspetos comuns identificados na literatura	21
3.1.3. Divergências e especificidades dos estudos	22
3.1.4. Lacunas e linhas de investigação futura	23
3.1.5. Contributos e implicações para a presente dissertação	24
3.2. POLÍTICAS E REGENERAÇÃO URBANA	24
3.2.1. Enquadramento e relevância do tema	24

3.2.2. Aspetos comuns identificados na literatura	25
3.2.3. Divergências e especificidades dos estudos	28
3.2.4. Lacunas e linhas de investigação futura	30
3.2.5. Contributos e implicações para a presente dissertação	31
3.3. DESAFIOS E PROPOSTAS: ECONOMIA CIRCULAR, REUTILIZAÇÃO ADAPTATIVA E PARADOXO HABITACIONAL	32
3.3.1. Enquadramento e relevância do tema	32
3.3.2. Aspetos comuns identificados na literatura	32
3.3.3. Divergências e especificidades dos estudos	34
3.3.4. Lacunas e linhas de investigação futura	35
3.3.5. Contributos e implicações para a presente dissertação	36
3.4. CONCLUSÃO GERAL DA REVISÃO DA LITERATURA	37
4 METODOLOGIA.....	40
4.1. ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO.....	40
4.2. ESTRATÉGIA DE INVESTIGAÇÃO E DESENHO DO ESTUDO	47
4.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLHA DE DADOS.....	52
4.3.1. Levantamento e mapeamento de edifícios devolutos.....	53
4.3.2. Recolha de dados institucionais e documentais	55
4.3.3. Inquéritos e entrevistas à população.....	56
4.4. MÉTODOS DE ANÁLISE DE DADOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS	59
5 ESTUDO DE CASO	64
5.1. CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL E SOCIOECONÓMICA DA FREGUESIA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA	64
5.2. POLÍTICAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA	68
5.3. IDENTIFICAÇÃO E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	71

5.4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E POTENCIAL DE REUTILIZAÇÃO	82
5.5. PERCEÇÕES E ENVOLVIMENTO DA COMUNIDADE LOCAL	86
5.6. SÍNTESE INTEGRADA DOS RESULTADOS EMPÍRICOS.....	90
6 DISCUSSÃO E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS...92	
6.1. RELAÇÃO ENTRE RESULTADOS, REVISÃO DA LITERATURA E INSTRUMENTOS MUNICIPAIS	93
6.2. POTENCIAL DE REGENERAÇÃO URBANA E SOCIAL DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS.....	100
6.3. BARREIRAS E OPORTUNIDADES DE OPERACIONALIZAÇÃO.....	104
7 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	108
7.1. PRINCIPAIS CONCLUSÕES DO ESTUDO	108
7.2. CONTRIBUTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS	111
7.3. RECOMENDAÇÕES PARA POLÍTICAS PÚBLICAS E GESTÃO URBANA	113
7.4. LIMITAÇÕES DO ESTUDO E SUGESTÕES PARA INVESTIGAÇÕES FUTURAS	115
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	118
ANEXOS	121
A.1 INQUÉRITO “ESTUDO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA”	122

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2 - Limite das 3 zonas observadas.....	72
Figura 3 - Habitação social Flor do Infesta.....	76
Figura 4 - Rua da Cidreira n.º 177.....	77
Figura 5 - Travessa da Cidreira n.º 64	77
Figura 6 - Rua da Cidreira n.º 96 (antigo café).....	77
Figura 7 - Avenida do Conde n.º 5765 (moradia esquerda).....	78
Figura 8 - Avenida do Conde n.º 5765 (moradia direita).....	78
Figura 9 - Rua da Cidreira n.º 347 (moradia cinzenta).....	79
Figura 10 - Localização dos edifícios analisados na ARU de São Mamede de Infesta e respetivo registo fotográfico	81

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Síntese dos edifícios observados nas zonas 1, 2 e 3.....	75
Tabela 2 - Critérios de avaliação do estado dos edifícios	76
Tabela 3 - Avaliação do potencial de reutilização dos edifícios analisados na ARU de São Mamede de Infesta	86

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribuição percentual por faixa etária	87
Gráfico 2- Afirmações dos residentes relativamente aos edifícios devolutos	88

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CMH	Carta Municipal de Habitação
ELH	Estratégia Local de Habitação
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
KDE	Estimativa de Densidade Kernel
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
MAVT	Teoria do Valor Multi-Atributo
MOJAF	Movimento Juvenil de Ajuda Fraterna
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RPA-HA	Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
ZPU	Zona de Pressão Urbana

1

INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO, ORGANIZAÇÃO, OBJETIVOS E METODOLOGIA DA DISSERTAÇÃO

Em Portugal, a problemática urbana e habitacional tem vindo a assumir uma importância crescente no debate político, público e académico, refletindo transformações estruturais que afetam a forma como as populações vivem, se deslocam e se apropriam do espaço urbano. Neste contexto, a atual crise habitacional manifesta-se em várias dimensões, sociais, económicas e territoriais, sendo particularmente evidente nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, mas também em cidades médias, pequenas e em territórios do interior. Esta realidade caracteriza-se por uma forte pressão sobre o mercado imobiliário, pela escassez de habitação acessível, pelo aumento dos preços da habitação e pela crescente valorização do imóvel enquanto ativo financeiro.

A estes fatores associam-se dinâmicas como a intensificação do turismo, o crescimento do arrendamento de curta duração e a deslocação de residentes para áreas mais periféricas, onde os custos habitacionais tendem a ser mais compatíveis com os rendimentos disponíveis. Consequentemente, as populações mais vulneráveis, nomeadamente jovens, idosos e famílias com baixos rendimentos, enfrentam maiores dificuldades no acesso a uma habitação digna, adequada e localizada em áreas com serviços, equipamentos e acessibilidades. Assim, a questão habitacional deixa de ser apenas um problema de oferta e procura, assumindo-se como um desafio urbano, social e político diretamente relacionado com o direito à cidade e com a justiça territorial.

Paralelamente, o território português apresenta um número significativo de edifícios devolutos, muitos deles localizados em áreas urbanas consolidadas, centros históricos, bairros antigos e zonas dotadas de infraestruturas e acessibilidade. A coexistência entre carência habitacional e património edificado sem função ativa evidencia uma contradição estrutural das políticas urbanas e habitacionais: por um lado, existem famílias com dificuldade em aceder à habitação; por outro, persistem imóveis sem utilização efetiva, frequentemente sujeitos a processos de degradação física, perda de valor funcional e impacto negativo na qualidade urbana. Esta realidade demonstra que o problema não reside apenas na falta de construção nova, mas também na dificuldade em mobilizar o edificado existente para responder a necessidades sociais e territoriais.

Neste contexto, a reabilitação urbana e a reutilização adaptativa de edifícios devolutos surgem como estratégias relevantes para enfrentar, de forma integrada, a crise habitacional, o abandono urbano e os desafios da sustentabilidade. A recuperação do património edificado existente permite reduzir a pressão sobre novos solos urbanizáveis, diminuir impactos ambientais associados à construção nova, reforçar a vitalidade dos tecidos urbanos consolidados e devolver função social a imóveis abandonados ou subutilizados. Contudo, esta estratégia exige uma abordagem articulada entre políticas públicas, instrumentos municipais, capacidade institucional, viabilidade económica e envolvimento da comunidade local.

A presente dissertação parte deste enquadramento para analisar o potencial dos edifícios devolutos enquanto recurso para a regeneração urbana e social, centrando-se no estudo de caso da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta, no concelho de Matosinhos. A escolha deste território justifica-se pela existência de um enquadramento municipal de reabilitação urbana, pela presença identificada de edifícios devolutos e pela relevância da área no contexto urbano e habitacional local. Deste modo, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta constitui, assim, um espaço importante para compreender de que modo o edificado devoluto pode deixar de representar um elemento de abandono e degradação e passar a integrar estratégias de requalificação, habitação, coesão social e sustentabilidade urbana.

O objetivo central desta investigação consiste em compreender de que modo os edifícios devolutos existentes na ARU de São Mamede de Infesta podem ser mobilizados como recurso estratégico para a regeneração urbana e social. Mais especificamente, pretende-se: identificar e caracterizar edifícios devolutos localizados na área de estudo; analisar o seu potencial de reutilização funcional, considerando critérios físicos, territoriais, institucionais e sociais; compreender as perceções da comunidade local relativamente aos impactos dos edifícios devolutos e à sua eventual requalificação; relacionar os resultados empíricos com os instrumentos municipais de habitação e reabilitação urbana; e, por fim, formular recomendações que possam contribuir para políticas públicas locais mais integradas e socialmente orientadas.

A questão central de investigação que orienta esta dissertação é a seguinte: de que modo os edifícios devolutos existentes na ARU de São Mamede de Infesta podem contribuir para processos de regeneração urbana e social, respondendo simultaneamente a problemas de abandono urbano, carência habitacional e qualificação do território? A partir desta questão principal, definem-se três questões complementares: quais são os edifícios devolutos identificáveis nas zonas analisadas da ARU de São Mamede de Infesta; qual o seu potencial de reutilização funcional; e como é que a comunidade local percebe estes edifícios e a sua possível requalificação.

Como hipóteses de trabalho, considera-se, em primeiro lugar, que os edifícios devolutos existentes na ARU de São Mamede de Infesta representam um recurso urbano subaproveitado, com potencial para contribuir para a regeneração urbana e social quando articulados com políticas públicas de reabilitação e habitação. Em segundo lugar, admite-se que esse potencial não depende apenas da existência física dos edifícios, mas também do seu estado de conservação, da natureza da propriedade, da localização, da viabilidade económica da intervenção e do enquadramento institucional disponível. Em terceiro lugar, parte-se da hipótese de que a comunidade local reconhece os edifícios devolutos como elementos associados à degradação urbana, perda de vitalidade e diminuição da qualidade do espaço público, embora tenda a valorizar a sua requalificação quando esta responde a necessidades locais, respeita a identidade do lugar e envolve os residentes no processo de decisão.

Do ponto de vista metodológico, a investigação adota uma abordagem de estudo de caso, centrada na ARU de São Mamede de Infesta, combinando métodos qualitativos e quantitativos. A recolha de dados assenta em três eixos principais: o levantamento e mapeamento de edifícios devolutos em zonas seleccionadas da ARU; a análise de documentação institucional e municipal, nomeadamente instrumentos de reabilitação urbana e habitação; e a auscultação da comunidade local através de inquéritos por questionário e entrevistas semiestruturadas. Esta estratégia permite triangular informação territorial, documental e social, reforçando a consistência da análise e possibilitando a compressão do fenómeno dos edifícios devolutos não apenas como problema físico do edificado, mas também como uma questão urbana, institucional e comunitária.

Por fim, a dissertação encontra-se estruturada em sete capítulos principais. Após esta introdução, o segundo capítulo apresenta o enquadramento teórico e contextual, clarificando conceitos fundamentais como regeneração urbana, reabilitação urbana, reutilização adaptativa, edifício devoluto, edifício degradado e sustentabilidade. Seguidamente, o terceiro capítulo desenvolve a revisão da literatura, organizada em torno dos edifícios abandonados, das políticas e instrumentos de regeneração urbana e dos desafios associados à economia circular, reutilização adaptativa e paradoxo habitacional. O quarto capítulo apresenta a metodologia, explicitando a estratégia de investigação, as técnicas de recolha de dados e os métodos de análise. Por sua vez, o quinto capítulo expõe os resultados do estudo de caso, incluindo a caracterização territorial, as políticas municipais, a identificação dos edifícios observados, o seu potencial de reutilização e as perceções da comunidade local. O sexto capítulo discute e interpreta os resultados, relacionando-os com a literatura e com os objetivos da investigação. Finalmente, o sétimo capítulo apresenta as principais conclusões, os contributos teóricos e práticos, as recomendações para políticas públicas e gestão urbana, bem como as limitações do estudo e sugestões para investigações futuras.

2

ENQUADRAMENTO TEÓRICO E CONCEPTUAL

2.1. CONCEITOS FUNDAMENTAIS

A seleção dos conceitos fundamentais apresentados neste capítulo resulta diretamente do objeto e dos objetivos da investigação, centrada no potencial dos edifícios devolutos como recurso para a regeneração urbana. Considerando o carácter multidimensional do fenómeno, que envolve dimensões territoriais, funcionais, sociais, económicas e institucionais, a clarificação conceptual revela-se necessária para assegurar rigor analítico e coerência ao longo da dissertação.

No debate sobre a intervenção nos tecidos urbanos consolidados, a literatura mobiliza vários conceitos próximos, como regeneração urbana, reabilitação urbana, revitalização, modernização e reutilização. Embora estes conceitos possam apresentar especificidades próprias, não devem ser entendidos como categorias estanques ou totalmente separadas, uma vez que frequentemente se articulam no âmbito de estratégias integradas de transformação urbana. Nesta dissertação, adota-se o entendimento consagrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que remete para uma conceção ampla e multidimensional da reabilitação urbana, ao defini-la como uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, envolvendo o património urbanístico e imobiliário, a modernização do edificado, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva. Assim, a reabilitação urbana é aqui compreendida como uma abordagem territorial integrada, próxima do conceito de regeneração urbana mobilizado ao longo da dissertação, por incorporar dimensões físicas, funcionais, sociais, económicas, ambientais e institucionais (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Por sua vez, a reutilização adaptativa é abordada como uma estratégia específica no domínio da reabilitação do edificado, orientada na reconversão funcional de edifícios existentes, sobretudo daqueles que se encontram devolutos. Deste modo, permite a sua reintegração no tecido urbano com novos usos e contribui para responder a necessidades urbanas atuais (Vafaie et al., 2023; Pintossi et al., 2023). Esta diferenciação orienta a definição de respostas públicas porque permite adequar os instrumentos de intervenção ao tipo de problema identificado: nos edifícios devolutos, a prioridade passa pela reativação funcional, pela mobilização da propriedade e pela atribuição de novos usos; nos edifícios degradados, a intervenção tende a exigir sobretudo avaliação técnica, conservação, reabilitação física ou medidas de segurança. A perspetiva de Ferretti & Grosso (2019) é particularmente relevante neste enquadramento, uma vez que os autores defendem que a definição de novos usos para espaços abandonados deve resultar de processos de decisão multicritério e participados, capazes de ponderar critérios ambientais, económicos, sociais e culturais, envolvendo diferentes atores urbanos na seleção das alternativas de intervenção. (Ferretti & Grosso, 2019).

Finalmente, as dimensões da sustentabilidade ambiental, energética, social e económica são integradas por enquadrarem a reutilização do edificado devoluto numa perspetiva de desenvolvimento urbano sustentável e de políticas integradas (Gentili & Hoekstra, 2019; Carra et al., 2023).

2.1.1. Reabilitação urbana e reutilização adaptativa

A reabilitação urbana corresponde, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, na qual o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, bem como da qualificação das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual).

Neste quadro, a reabilitação urbana diferencia-se da reabilitação do edificado, uma vez que não se limita à intervenção sobre edifícios isolados, mas integra uma abordagem territorial e estratégica, articulando dimensões físicas, sociais, económicas, ambientais e institucionais. Esta distinção assume particular importância para evitar a sobreposição conceptual entre escalas de intervenção e para assegurar rigor analítico na análise dos processos de regeneração urbana. Assim, a reabilitação do edificado deve ser entendida como uma das componentes da reabilitação urbana, ainda que esta última apresente uma escala territorial e um âmbito de intervenção mais amplos. A intervenção sobre os edifícios integra-se, deste modo, numa estratégia que abrange igualmente as infraestruturas, os equipamentos, o espaço público, os espaços verdes e as dimensões sociais, económicas e institucionais do território.

Por outro lado, a reutilização adaptativa insere-se no domínio da reabilitação do edificado, sendo compreendida como uma estratégia assente na reconversão funcional de edifícios existentes, mediante a atribuição de novos usos distintos dos originais. Esta abordagem tem adquirido crescente relevância em contextos urbanos marcados pela obsolescência funcional ou pela existência de edifícios devolutos, permitindo prolongar o ciclo de vida do edificado e, simultaneamente, reduzir a necessidade de nova construção (Vafaie et al., 2023).

A literatura destaca que a reutilização adaptativa não deve ser entendida como uma solução meramente técnica, mas antes como um processo multidimensional, condicionado por fatores técnicos, económicos, sociais, culturais e institucionais. Assim, a sua concretização depende, assim, do enquadramento regulamentar, da viabilidade financeira das intervenções e da compatibilidade entre os novos usos e o contexto urbano envolvente (Pintossi et al., 2023; Vafaie et al., 2023).

Desta forma, enquanto a reabilitação urbana estabelece o enquadramento territorial e estratégico da intervenção, a reutilização adaptativa afirma-se como um mecanismo operacional à escala do edifício, contribuindo para a revitalização funcional do edificado existente quando articulada com políticas públicas de regeneração urbana.

2.1.2. Edifício devoluto vs. edifício degradado

A distinção entre edifício devoluto e edifício degradado é essencial para compreender o fenómeno do abandono urbano e para que a definição de respostas adequadas no âmbito das políticas públicas e do planeamento urbano.

De acordo com o enquadramento legal português, um edifício devoluto é aquele que se encontra sem utilização ou ocupação efetiva durante um determinado período de tempo, não estando afeto a qualquer uso habitacional, económico ou funcional. O Decreto-Lei n.º 67/2019 estabelece critérios objetivos para a identificação de prédios ou frações devolutas, nomeadamente a inexistência de contratos ativos e a ausência de consumos regulares de água, eletricidade ou gás por um período mínimo de um ano. Deste modo, a devolução refere-se essencialmente a um problema de uso e de função social do imóvel, não implicando necessariamente a sua degradação física. Por isso, situações como habitações pertencentes a emigrantes, imóveis em processos sucessórios ou propriedades mantidas fora do mercado por opção dos proprietários não configuram automaticamente edifícios devolutos, desde que se encontrem associados a um uso identificável ou apresentem sinais claros de ocupação periódica.

Para efeitos terminológicos, nesta dissertação, o termo “devolução” designa a condição jurídico-funcional de um prédio ou fração sem utilização ou ocupação efetiva, identificável segundo os critérios previstos no enquadramento legal português. Por sua vez, o termo “vacância” é utilizado sobretudo como conceito analítico mais amplo, frequente na literatura internacional, para descrever a existência de alojamentos ou edifícios desocupados num determinado território. Embora os dois termos se aproximem, não são utilizados como sinónimos absolutos: a devolução remete principalmente para a identificação administrativa e funcional do imóvel, enquanto a vacância permite analisar a desocupação enquanto fenómeno habitacional, territorial, económico e institucional.

Por sua vez, um edifício degradado caracteriza-se pela presença de sinais de deterioração material, estrutural ou funcional, resultantes da falta de manutenção, do envelhecimento do edificado ou de intervenções inadequadas. A degradação corresponde, assim, a um problema de natureza física, podendo ocorrer tanto em edifícios ocupados como desocupados. A literatura evidencia que edifícios degradados podem continuar habitados, ainda que em condições de conforto, segurança ou habitabilidade comprometidas (Pintossi et al., 2023).

Apesar de distintos, os dois fenómenos encontram-se frequentemente interligados. A ausência prolongada de uso tende a acelerar os processos de degradação física, enquanto a degradação funcional e construtiva pode, por sua vez, conduzir ao abandono do edifício, estabelecendo um ciclo cumulativo de declínio urbano (Vafaie et al., 2023; Pintossi et al., 2023). Neste sentido, a degradação pode ser simultaneamente consequência da devolução prolongada e fator que contribui para a manutenção do abandono, dependendo do contexto e da trajetória do imóvel.

No âmbito desta investigação, o foco incide principalmente sobre os edifícios devolutos, entendidos como imóveis sem função social ativa e com potencial de reutilização no quadro de estratégias de regeneração urbana. A degradação é tratada como um fenómeno frequentemente associado à devolução, podendo atuar simultaneamente como consequência do abandono prolongado e como fator que dificulta ou prolonga a reativação do imóvel (Ferretti & Grosso, 2019). Assim, a degradação é mobilizada neste enquadramento sobretudo enquanto elemento explicativo dos constrangimentos técnicos à reocupação e reutilização do edificado, sem constituir o eixo principal da análise.

2.2. A SUSTENTABILIDADE E O PAPEL DA REUTILIZAÇÃO DO EDIFICADO

2.2.1. Sustentabilidade ambiental e energética

A sustentabilidade ambiental e energética constitui um eixo central das estratégias contemporâneas de intervenção urbana, sobretudo no contexto da reutilização do edificado existente. No domínio da regeneração urbana, estas estratégias procuram reduzir os impactos ambientais associados à expansão urbana e à construção nova, promovendo um uso mais eficiente dos recursos e uma gestão mais sustentável do território (Foster, 2020).

Ao nível do edificado, a recuperação e reutilização de imóveis devolutos contribuem para a diminuição da pegada ecológica das cidades, ao diminuírem a produção de resíduos de construção e demolição e ao limitarem o consumo de matérias-primas e de solo urbano. A reutilização adaptativa possibilita, assim, prolongar o ciclo de vida dos edifícios existentes, evitando processos de demolição e reconstrução que implicam custos ambientais elevados (Vafaie et al., 2023).

A literatura destaca ainda o potencial da reabilitação do edificado para a melhoria do desempenho energético das construções existentes. Intervenções que integrem soluções de eficiência energética, como a melhoria do isolamento térmico, a modernização dos sistemas técnicos ou a integração de fontes de energia renovável, contribuem para a redução do consumo energético e das emissões de gases com efeito de estufa, alinhando a reabilitação com os objetivos de sustentabilidade ambiental (Foster, 2020).

Simultaneamente, os estudos centrados em metodologias de priorização territorial sublinham a importância de integrar indicadores ambientais e energéticos na identificação de áreas e edifícios prioritários de intervenção. Carra et al. (2023) demonstram que variáveis como a eficiência energética do edificado, a idade das construções e a densidade urbana são determinantes para orientar políticas públicas de regeneração urbana, permitindo maximizar os benefícios ambientais das intervenções.

Deste modo, a sustentabilidade ambiental e energética deve ser entendida não apenas como um resultado das operações de reabilitação, mas como um critério estruturante na definição das estratégias de intervenção. A sua concretização exige uma articulação entre políticas de regeneração urbana, instrumentos de planeamento e mecanismos de apoio à reabilitação do edificado, garantindo que a reutilização de imóveis devolutos contribui efetivamente para cidades mais eficientes, resilientes e ambientalmente sustentáveis (Vafaie et al., 2023; (Pintossi et al., 2023).

2.2.2. Sustentabilidade social e económica

A sustentabilidade social e económica constitui uma dimensão essencial das estratégias de regeneração urbana, na medida em que vai além da intervenção física sobre o edificado e se centra nos impactos das políticas urbanas sobre as comunidades, nos mercados habitacionais e na economia local. Neste contexto, a reutilização de edifícios devolutos pode contribuir para reforçar a coesão social, promover o acesso à habitação e dinamizar áreas urbanas em declínio, desde que integrada em políticas públicas adequadas (Ferretti & Grosso, 2019).

Do ponto de vista social, a literatura indica que a reativação do edificado devoluto pode desempenhar um papel relevante na melhoria das condições de habitabilidade e na redução de desigualdades no acesso à habitação. Ainda assim, estes efeitos não são automáticos. Segundo Gentili & Hoekstra (2019), argumentam que a persistência de imóveis devolutos em vários países do sul da Europa está associada a fatores culturais e institucionais, como dinâmicas de propriedade, práticas de herança, fraca atratividade do arrendamento e limitações dos instrumentos públicos, que condicionam a mobilização do património e diminuem o impacto social das políticas baseadas exclusivamente em incentivos económicos.

Do ponto de vista económico, a literatura não comprova efeitos universais, mas antes indica e discute tendências e condições de sucesso. Os autores Ornelas et al. (2025) defendem que a reabilitação urbana, quando articulada com incentivos fiscais e programas de habitação acessível, pode contribuir para a dinamização das economias locais, atraindo investimento e promovendo a reocupação do edificado. Contudo, estes autores sublinham que a eficácia das intervenções depende da capacidade institucional local, da articulação entre instrumentos e da adequação das soluções às necessidades específicas dos territórios.

Em paralelo, os estudos internacionais alertam para os riscos de abordagens que não integrem preocupações sociais na regeneração urbana, podendo desencadear processos de exclusão ou deslocação de populações vulneráveis. Os autores Ferretti & Grosso (2019) defendem que a incorporação de mecanismos de participação e de apoio à decisão contribui para reforçar a legitimidade social das intervenções e para alinhar os objetivos económicos com as necessidades da comunidade.

Em suma, a sustentabilidade social e económica da reutilização do edificado depende menos da intervenção física em si e mais do modo como esta é enquadrada por políticas públicas integradas. A articulação entre reabilitação urbana, política de habitação e instrumentos de governação local revela-se determinante para assegurar que os benefícios da regeneração são distribuídos de forma equitativa e contribuem para o desenvolvimento urbano sustentável (Gentili & Hoekstra, 2019; Ornelas et al., 2025).

2.2.3. Estratégias de reutilização e adaptação de edifícios

As estratégias de reutilização e adaptação de edifícios assumem um papel relevante nas abordagens contemporâneas de regeneração urbana, sobretudo em contextos marcados pela coexistência de carência habitacional e por um número elevado de edifícios devolutos. A literatura reconhece que a reutilização adaptativa constitui uma alternativa à construção nova, na medida em que permite reativar edifícios subutilizados ou abandonados através da atribuição de novos usos compatíveis com as necessidades urbanas atuais, gerando benefícios ambientais, funcionais e territoriais (Foster, 2020; Vafaie et al., 2023).

A definição destas estratégias exige um diagnóstico rigoroso do território e do parque edificado, integrando critérios técnicos, socioeconómicos e ambientais. Os autores Carra et al. (2023) demonstram que metodologias de priorização territorial, suportadas por indicadores como a idade do edificado, a eficiência energética e a densidade urbana, são fundamentais para identificar áreas e edifícios com maior potencial de adaptação funcional, permitindo orientar de forma mais eficaz as políticas públicas de regeneração urbana.

Ainda assim, a literatura evidencia que a concretização das estratégias de reutilização enfrenta diversos constrangimentos. Os autores Pintossi et al. (2023) sublinham que obstáculos de natureza institucional, regulamentar e financeira limitam frequentemente a implementação da reutilização adaptativa, destacando-se a rigidez normativa, os elevados custos de reabilitação e a fragmentação da propriedade. Estes fatores podem comprometer a viabilidade económica das intervenções, mesmo em contextos onde existe necessidade e potencial de reutilização do edificado.

Para além dos constrangimentos técnicos e económicos, a aceitação social das novas funções atribuídas aos edifícios constitui um elemento determinante. Segundo os autores Ferretti & Grosso (2019), estes argumentam que processos de decisão participados contribuem para soluções mais equilibradas e socialmente aceites, reforçando a legitimidade das intervenções e a sua adequação às necessidades da comunidade local. Pelo contrário, a ausência de participação pode gerar resistência social e comprometer a sustentabilidade das operações de reutilização.

Para além destes constrangimentos, importa reconhecer que a reutilização adaptativa não depende apenas das condições físicas dos edifícios, mas também da capacidade de mobilizar propriedade, financiamento, regulação e decisão pública. A permanência de imóveis sem uso pode resultar de bloqueios institucionais, dificuldades de articulação entre proprietários e entidades públicas, limitações do mercado habitacional e ausência de mecanismos eficazes de incentivo ou pressão à reocupação. Por isso, as estratégias de adaptação do edificado devem combinar instrumentos regulamentares, apoio financeiro, acompanhamento técnico e capacidade institucional, de modo a transformar o potencial físico dos edifícios devolutos em intervenções efetivamente concretizáveis (Gentili & Hoekstra, 2019).

Assim, no plano teórico, as estratégias de reutilização e adaptação de edifícios devem ser compreendidas como processos integrados, dependentes da relação entre condições territoriais, enquadramento regulamentar, viabilidade económica e participação dos diferentes atores urbanos. Esta leitura permite enquadrar a reutilização do edificado devoluto não como uma solução isolada, mas como parte de uma estratégia mais ampla de regeneração urbana, cuja eficácia depende da articulação entre diagnóstico, instrumentos de política pública, capacidade institucional e envolvimento social. A literatura indica que apenas através de abordagens integradas é possível superar os constrangimentos identificados e promover a efetiva reintegração do edificado devoluto no tecido urbano (Carra et al., 2023; Pintossi et al., 2023; Ferretti & Grosso, 2019).

2.3. PERSPETIVA INTERNACIONAL E NACIONAL DA REGENERAÇÃO URBANA

2.3.1. Políticas e boas práticas europeias

As políticas e boas práticas europeias de regeneração urbana têm evoluído no sentido de integrar a reabilitação do edificado, a sustentabilidade ambiental e a inclusão social, reconhecendo a reutilização de edifícios devolutos como um instrumento relevante para responder a desafios urbanos contemporâneos. A literatura indica que, em diversos contextos europeus, a regeneração urbana deixou de se centrar exclusivamente na renovação física, passando a incorporar metodologias de planeamento integradas, assentes em dados territoriais e em processos de participação dos diferentes atores urbanos (Carra et al., 2023; Ferretti & Grosso, 2019).

Os estudos analisados evidenciam a importância de abordagens estruturadas na definição das prioridades de intervenção. Os autores Carra et al. (2023), ao analisarem experiências europeias de regeneração urbana, sustentam que a utilização de metodologias de priorização territorial, que combinam indicadores ambientais, sociais e urbanísticos, permite orientar de forma mais eficaz a intervenção pública, maximizando os impactos das políticas e reduzindo riscos de decisões fragmentadas ou desarticuladas.

No entanto, a literatura evidencia que a mobilização do edificado devoluto enfrenta constrangimentos comuns nos países europeus, independentemente das especificidades nacionais. Segundo Gentili & Hoekstra (2019), estes identificam fatores culturais e institucionais que contribuem para a persistência da vacância, designadamente a valorização da propriedade imobiliária enquanto reserva de valor, as dinâmicas de herança que conduzem à fragmentação da propriedade, a reduzida atratividade do mercado de arrendamento e a rigidez dos enquadramentos legais e regulamentares. Consequentemente, estes fatores tendem a limitar a eficácia de políticas assentes exclusivamente em incentivos económicos.

Para além destes fatores, Pintossi et al. (2023) salientam que os elevados custos de reabilitação, a complexidade dos processos administrativos e a insuficiente capacidade técnica das entidades locais constituem obstáculos relevantes à concretização das estratégias de reutilização adaptativa. Mesmo quando existe reconhecimento político do potencial do edificado devoluto, estes constrangimentos podem atrasar ou inviabilizar a implementação das intervenções previstas.

Por outro lado, a literatura destaca ainda a importância da participação dos diferentes atores urbanos na definição das políticas e projetos de regeneração. Segundo Ferretti & Grosso (2019), os processos de decisão participados contribuem para soluções mais equilibradas e socialmente aceites, reduzindo conflitos e aumentando a legitimidade das intervenções. Em contrapartida, a ausência de mecanismos de participação pode gerar resistência local e comprometer a sustentabilidade social das políticas de reutilização do edificado.

Em resumo, as experiências europeias demonstram que as políticas de regeneração urbana e reutilização de edifícios devolutos tendem a produzir melhores resultados quando assentes em abordagens integradas. Isto implica articular um diagnóstico territorial consciente com instrumentos regulatórios e financeiros, capacidade institucional e participação social. Neste enquadramento, estas boas práticas assumem-se como referências pertinentes para o contexto português, ao evidenciarem que a ativação do edificado devoluto não se resolve através incentivos isolados, exigindo uma governação urbana coordenada e ajustada às especificidades territoriais (Carra et al., 2023; Gentili & Hoekstra, 2019; Ferretti & Grosso, 2019).

2.3.2. Políticas públicas portuguesas de reabilitação e habitação

Este ponto tem como objetivo enquadrar, de forma breve, a regeneração urbana no contexto das políticas e práticas internacionais e nacionais, sem substituir a análise mais desenvolvida apresentada no capítulo 3.2. Assim, pretende-se apenas situar os principais referenciais que ajudam a compreender a reutilização do edificado devoluto enquanto instrumento de reabilitação urbana, habitação, sustentabilidade e coesão social.

No contexto português, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) corresponde a um território delimitado que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, justifica uma intervenção integrada. A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) corresponde ao conjunto articulado de intervenções destinadas a concretizar a reabilitação dessa área. Quando a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) assume natureza sistemática, a intervenção é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), no qual são definidos os objetivos, as prioridades, as ações públicas e privadas, o modelo de gestão, os incentivos, os investimentos previstos e as possíveis fontes de financiamento. No caso de São Mamede de Infesta, a opção por uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática permite articular a reabilitação do edificado com a qualificação do espaço público, a mobilidade, os equipamentos, a habitação e a dinamização económica e social do território.

No contexto europeu, as políticas de regeneração urbana têm vindo a valorizar abordagens integradas, nas quais a intervenção sobre o edificado existente é articulada com objetivos ambientais, sociais, económicos e institucionais. Esta evolução demonstra que a regeneração urbana deixou de se centrar exclusivamente na renovação física dos edifícios ou do espaço público, passando a envolver também a definição de prioridades territoriais, a mobilização de instrumentos regulamentares e financeiros, a participação dos atores urbanos e a adequação das respostas às necessidades concretas dos territórios.

Em Portugal, este enquadramento encontra expressão em instrumentos como as Áreas de Reabilitação Urbana e as Operações de Reabilitação Urbana, previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Estes instrumentos permitem delimitar territórios prioritários de intervenção, enquadrar benefícios fiscais e estruturar programas de ação orientados para a reabilitação do edificado, a qualificação do espaço público e a valorização urbana. No caso de São Mamede de Infesta, a existência de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) constitui, por isso, um elemento central para compreender o modo como o edificado devoluto pode ser enquadrado em estratégias locais de regeneração urbana e social.

Deste modo, o presente ponto funciona como enquadramento introdutório das políticas e instrumentos relevantes para a investigação. A análise mais pormenorizada dos estudos, metodologias e contributos associados às políticas de regeneração urbana será desenvolvida no capítulo 3.2, onde se discutem, com maior detalhe, os documentos e artigos seleccionados para sustentar a leitura crítica do caso de estudo.

3

REVISÃO DA LITERATURA

Esta revisão da literatura tem como principal objetivo enquadrar, de forma sistemática e crítica, a problemática dos edifícios devolutos e o seu potencial enquanto recurso para a regeneração urbana e social, sempre centrado no caso de São Mamede de Infesta. Para isso, procedeu-se a uma análise aprofundada de um conjunto de dez artigos selecionados pela sua relevância científica, pertinência e atualidade, aos quais permitem uma leitura alargada de um fenómeno que atravessa várias dimensões da vida urbana, articulando fatores urbanos, sociais, económicos, institucionais e ambientais.

A organização dos dez estudos em três eixos temáticos resultou do cruzamento entre o objetivo central da dissertação, as questões de investigação e os principais debates identificados na literatura. O primeiro eixo, dedicado aos edifícios abandonados, às perceções sociais e às experiências da vida urbana, foi definido por permitir compreender os impactos diretos do abandono sobre a qualidade de vida, o bem-estar, a segurança percebida e a relação quotidiana da população com o espaço urbano. O segundo eixo, centrado nas políticas públicas e nos instrumentos de regeneração urbana, foi selecionado por enquadrar os mecanismos institucionais, regulamentares e operacionais através dos quais os edifícios devolutos podem ser identificados, mobilizados e reintegrados em estratégias de reabilitação e habitação. O terceiro eixo, relativo à economia circular, à reutilização adaptativa e ao paradoxo habitacional, foi incluído por permitir discutir respostas mais recentes e propositivas ao problema, articulando sustentabilidade ambiental, viabilidade económica, função social do edificado e persistência de imóveis sem uso em contextos de carência habitacional. Estes temas foram considerados os mais relevantes porque correspondem às três dimensões essenciais da investigação: compreender o problema do abandono, analisar os instrumentos que podem responder a esse problema e discutir de que modo a reutilização do edificado devoluto pode contribuir para processos de regeneração urbana e social. Esta organização permite articular de forma coerente os diferentes níveis de análise, desde a experiências individuais associadas ao abandono até aos mecanismos de política pública e planeamento, integrando ainda abordagens inovadoras que procuram reformular os modelos de desenvolvimento urbano.

Em conjunto, os dez estudos analisados revelam-se significativos pela diversidade e complementaridade das perspetivas que oferecem. Por um lado, disponibilizam evidência empírica sobre os efeitos causados pelo abandono na qualidade de vida, na saúde e no bem-estar das populações, bem como os impactos económicos e simbólicos dos edifícios devolutos no tecido urbano. Por outro lado, apresentam modelos analíticos e instrumentos operacionais, como metodologias de priorização territorial, sistemas de apoio à decisão e estruturas de economia circular, que podem ser utilizados para o caso de Matosinhos. Finalmente, apresentam análises de carácter institucional e cultural, essenciais para compreender porque é que o abandono urbano persiste mesmo em territórios sujeitos a uma elevada pressão habitacional.

Em suma, esta revisão da literatura constitui uma base sólida para enquadrar teoricamente o fenómeno dos edifícios devolutos, identificar mecanismos que facilitam ou dificultam a regeneração urbana e definir linhas orientadoras que sustentam a possibilidade de transformar edifícios abandonados em impulsionadores de revitalização urbana e social. É a partir deste conjunto de dez estudos que se constrói o quadro analítico da dissertação, articulando diagnóstico, políticas, modelos de decisão e desafios futuros, garantindo que a discussão sobre Matosinhos se integra num debate académico mais amplo, sem ignorar as especificidades do território.

3.1. EDIFÍCIOS ABANDONADOS

3.1.1. Enquadramento e relevância do tema

A presença de edifícios abandonados é um dos problemas mais frequentes nas cidades contemporâneas, refletindo não apenas as dinâmicas económicas e sociais, mas também os processos de transformação urbana que ainda não foram terminados. A recente literatura mostra que a desocupação prolongada de imóveis tem consequências que vão muito além do simples impacto visual: contribui para a degradação do tecido urbano, para o enfraquecimento do capital social das comunidades e para a desvalorização económica dos bairros. Ao mesmo tempo, a regeneração e a reutilização destes espaços surge como estratégias de revitalização e de sustentabilidade urbana, capazes de combinar dimensões ambientais, económicas e sociais.

A análise da literatura neste eixo temático, composta por estudos sobre a perceção social do abandono, a sua influência na qualidade de vida e os fatores de sucesso em processos de reutilização adaptativa, ajuda a compreender a complexidade do fenómeno e identificar variáveis críticas que sustentam o argumento central desta dissertação: a possibilidade de transformar edifícios devolutos em agentes de regeneração urbana e social. Os três estudos escolhidos (Escolà-Gascón et al., 2024; Lee et al., 2024; Vafaie et al., 2023) abordam esta questão a partir de perspetivas complementares: psicológica e social, urbana e económica, e metodológica e técnica.

3.1.2. Aspectos comuns identificados na literatura

Os três estudos convergem na identificação de benefícios concretos e mensuráveis resultantes da regeneração urbana. Neste sentido, Escolà-Gascón et al. (2024) demonstram empiricamente que os processos de regeneração diminuem os níveis de stress ambiental e melhoram a perceção dos espaços anteriormente degradados. Isto confirma que a requalificação física de um local abandonado resulta em um aumento direto de bem-estar psicológico e social para os residentes vizinhos. Este resultado é consistente com o quadro teórico da psicologia ambiental, que reconhece o ambiente urbano como determinante do conforto e da coesão social.

No caso de Lee et al. (2024), analisam a relação entre abandono de bairros, qualidade de vida e valor habitacional, demonstrando que a simples presença de um edifício abandonado já é suficiente para diminuir significativamente a satisfação com o bairro e desvalorizar as propriedades circundantes. O estudo confirma que o abandono produz um efeito de “contaminação urbana”: mesmo um caso isolado tem repercussões coletivas, diminuindo a atratividade residencial e aumentando a perceção de insegurança e degradação.

Em contrapartida, Vafaie et al. (2023) sistematizam os fatores que determinam o sucesso da reutilização adaptativa de edifícios históricos, mostrando que uma regeneração eficiente necessita de um equilíbrio entre dimensões físicas, sociais, culturais e de gestão. A sua revisão sistemática identifica dez categorias fundamentais, que vão desde fatores arquitetónicos e técnicos até aspetos socioculturais e legais, formando uma matriz de referência para orientar intervenções de reabilitação com sustentabilidade a longo prazo. Esta abordagem aumenta o debate sobre o abandono, que vai para além de uma simples reocupação funcional, introduzindo uma visão integrada em que a preservação patrimonial e a inovação coexistem como partes de um mesmo processo regenerador.

Para efeitos da presente investigação, estes contributos podem ser organizados em cinco domínios de leitura: a condição arquitetónica e técnica do edifício; a compatibilidade entre o edifício e o novo uso; os valores sociais, culturais e identitários associados ao imóvel; o enquadramento legal e institucional; e a capacidade de gestão e de participação dos diferentes atores. Estes domínios reforçam que a avaliação da reutilização adaptativa não deve incidir apenas no estado físico do edifício, devendo também considerar a sua relação com o território, com a comunidade e com os instrumentos disponíveis para viabilizar a intervenção.

Em resumo, os três estudos demonstram que a regeneração de edifícios abandonados pode gerar benefícios multidimensionais, nomeadamente ao nível da saúde e da perceção ambiental (Escolà-Gascón et al., 2024), da valorização económica e da coesão comunitária (Lee et al., 2024), bem como da promoção de modelos de reutilização mais sustentáveis e participativos (Vafaie et al., 2023). Esta conclusão é importante porque permite ultrapassar uma leitura simplificada segundo a qual qualquer intervenção sobre edifícios abandonados produz automaticamente efeitos positivos. Pelo contrário, a literatura evidencia que estes benefícios dependem de condições específicas, como a qualidade do diagnóstico prévio, a adequação dos novos usos ao contexto local, o respeito pela memória e identidade dos lugares, o envolvimento da comunidade e a existência de uma estratégia de gestão capaz de garantir continuidade após a intervenção. Assim, o abandono deve ser entendido como um problema físico, social e simbólico, cuja reversão exige uma abordagem multidisciplinar e territorialmente ajustada.

3.1.3. Divergências e especificidades dos estudos

Apesar de existam pontos de convergência, cada estudo adota uma perspetiva distinta e apresenta conclusões específicas que se complementam. O estudo de Escolà-Gascón et al. (2024) revela um resultado inesperado e contraintuitivo: em determinados contextos, os locais abandonados apresentaram níveis mais elevados de “sentido de lugar” do que os locais regenerados. Este fenómeno explica-se pelo valor simbólico e emocional associado a determinados espaços, como antigos internatos, fábricas ou instituições, que, apesar de estarem degradados, preservam memórias coletivas e identidades locais. Assim, a regeneração física não garante automaticamente o fortalecimento do vínculo social; pelo contrário, se ignorar as memórias e a identidade da comunidade, pode até provocar sentimentos de alienação.

Este resultado é particularmente relevante para a presente dissertação, pois sublinha que a reabilitação deve ser socialmente sensível, respeitando a identidade e o passado simbólico dos edifícios desocupados. A regeneração urbana não deve ser apenas estética, mas também emocional e participativa. Este princípio é reforçado por Vafaie et al. (2023), que destacam a importância de fatores socioculturais e de gestão, incluindo o envolvimento das comunidades locais no planeamento e na tomada de decisão, como condição para o sucesso da reutilização adaptativa.

Em contrapartida Lee et al. (2024) apresentam uma análise macroeconómica da questão, destacando que os impactos do abandono vão além da valorização imobiliária e a qualidade de vida urbana nas cidades. O estudo diferencia contextos urbanos e suburbanos, mostrando que, nos subúrbios, a tolerância ao abandono é menor e os efeitos negativos na satisfação residencial são significativos. Essa nuance indica que o impacto do abandono depende da densidade e das expectativas comunitárias: em áreas suburbanas, onde prevalece uma cultura de estabilidade e homogeneidade, um edifício devoluto adquire uma visibilidade e um peso social maior.

Assim, enquanto Escolà-Gascón et al. (2024) exploram o nível micro (a perceção individual e emocional), Lee et al. (2024) analisam o nível meso e macro (as relações entre estrutura física, valores imobiliários e qualidade de vida), e Vafaie et al. (2023) apresentam uma estrutura metodológica e operacional para guiar intervenções. Em conjunto, constroem uma visão sistémica: a regeneração deve respeitar o passado (memória e identidade), responder ao presente (melhorar a qualidade de vida) e planear o futuro (sustentabilidade e gestão adaptativa).

3.1.4. Lacunas e linhas de investigação futura

Os três estudos fornecem questões úteis para futuras investigações. No caso de Escolà-Gascón et al. (2024) propõem expandir o campo empírico, integrando métodos de análise multinível e abordagens longitudinais que permitam observar a evolução do “sentido de lugar” antes e depois da regeneração. Ainda assim, recomenda-se o controlo de variáveis mediadoras, como as diferenças entre ambientes naturais e construídos, e a inclusão de dimensões económicas e culturais, como rendas e padrões migratórios. Essa abordagem interdisciplinar propõe uma agenda de investigação focada na relação entre regeneração urbana, perceção comunitária e bem-estar social.

Por outro lado, Lee et al. (2024), destacam a necessidade de incorporar dados mais detalhados e de incluir a perspetiva dos inquilinos, frequentemente excluída dos inquéritos, mas crucial para compreender o impacto social do abandono em comunidades vulneráveis. Além disso, defendem o aprofundamento da análise da resiliência comunitária, distinguindo entre tolerância e vulnerabilidade, de forma a avaliar a capacidade de resposta das comunidades ao declínio urbano.

Finalmente, Vafaie et al. (2023) sublinham a importância de validar empiricamente os fatores de sucesso identificados, testando-os em contextos reais de reabilitação. A consolidação de uma estrutura de tomada de decisão baseada em dados empíricos e a integração de abordagens participativas constituem passos necessários para transformar a teoria em prática.

3.1.5. Contributos e implicações para a presente dissertação

Para a presente dissertação, estes estudos apresentam um enquadramento sólido para compreender as dinâmicas sociais, económicas e simbólicas associadas ao abandono e à regeneração. Os resultados de Escolà-Gascón et al. (2024) e de Lee et al. (2024) confirmam a necessidade de intervir em edifícios devolutos não só por motivos estéticos, mas também como uma estratégia para promover a saúde urbana e coesão social. Por outro lado, Vafaie et al. (2023) apresenta um guia metodológico e técnico para garantir que as intervenções sejam sustentáveis e participativas. Quando aplicados ao caso de Matosinhos, estes contributos permitem identificar edifícios cuja reabilitação pode gerar benefícios coletivos, desde a redução do stress ambiental até à valorização simbólica e económica do território.

3.2. POLÍTICAS E REGENERAÇÃO URBANA

3.2.1. Enquadramento e relevância do tema

O segundo eixo da revisão da literatura aprofunda as políticas públicas, os instrumentos de planeamento e as metodologias de apoio à decisão que enquadram a regeneração urbana e habitacional. Ao contrário do ponto 2.3, que apresenta apenas um enquadramento introdutório, este capítulo desenvolve uma análise mais pormenorizada dos estudos e documentos selecionados, procurando compreender como diferentes instrumentos podem contribuir para transformar edifícios devolutos em recursos ativos para a regeneração urbana e social.

A seleção destes documentos resulta da necessidade de articular diferentes escalas de análise. Por um lado, o relatório da Zona de Pressão Urbanística de Matosinhos permite enquadrar o problema no contexto municipal, relacionando pressão habitacional, imóveis devolutos e instrumentos de regulação territorial. Por outro lado, o estudo sobre Áreas de Reabilitação Urbana em Portugal permite compreender como diferentes municípios operacionalizam políticas de reabilitação urbana através de incentivos, estratégias locais e instrumentos de gestão. Complementarmente, os estudos de (Carra et al. (2023) e (Ferretti & Grosso (2019) introduzem contributos metodológicos internacionais, centrados na priorização territorial e na decisão participada, que ajudam a construir uma leitura mais analítica e aplicável ao caso de São Mamede de Infesta.

Deste modo, estes documentos foram escolhidos não por serem equivalentes entre si, mas por permitirem compreender dimensões complementares do problema: o diagnóstico territorial, os instrumentos de política pública, a definição de prioridades de intervenção e o envolvimento dos atores urbanos. Em conjunto, oferecem uma base representativa para a presente investigação, uma vez que articulam o contexto local de Matosinhos com experiências e metodologias mais amplas de regeneração urbana, permitindo avaliar de que forma os edifícios devolutos podem ser integrados em estratégias públicas mais eficazes, sustentáveis e socialmente orientadas.

3.2.2. Aspetos comuns identificados na literatura

Os quatro estudos analisados neste eixo partilham um ponto em comum: a necessidade de articular o diagnóstico territorial com políticas ativas de reabilitação que permitam reconverter edifícios devolutos em instrumentos de resposta habitacional e de revitalização urbana. Em todos esses casos, a regeneração é vista como um processo planeado, sustentado por dados e que afetam diretamente a qualidade de vida das populações.

O relatório da Zona de Pressão Urbana de Matosinhos (Câmara Municipal de Matosinhos, 2022) destaca a importância do diagnóstico espacial e quantitativo para identificar áreas críticas de pressão habitacional. O estudo, realizado sob o Decreto-Lei n.º 67/2019, utilizou indicadores como a população residente, os imóveis devolutos e os pedidos de habitação e de apoio ao arrendamento para delimitar zonas de elevada pressão urbanística. A utilização de ferramentas como a Estimativa de Densidade Kernel (KDE) e a georreferenciação de dados possibilitou mapear padrões de concentração de devolutos e de procura habitacional. Isso revelou que Matosinhos apresenta disparidades territoriais significativas, com áreas centrais e periféricas em simultâneo sob forte pressão imobiliária. Este tipo de análise destacou a relação entre o fenómeno do abandono e o aumento dos preços da habitação: mesmo com imóveis devolutos disponíveis, a inatividade desses imóveis mantém pressão no mercado e contribui para o aumento dos preços.

No estudo de Ornelas et al. (2025) sobre as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), observa-se uma aplicação prática das políticas de reabilitação a nível local. Os autores comparam as estratégias e resultados de cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em Portugal, nomeadamente Belmonte, Soure, Penacova, Vila Real e Devesas. As conclusões apontam para uma abordagem faseada e sensível ao contexto, em que cada município adota medidas adaptadas às suas realidades socioeconómicas e patrimoniais. Entre os instrumentos mais eficazes identificados, destacam-se incentivos fiscais (isenções temporárias de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), reduções de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMT)), programas de apoio à habitação acessível (como a Estratégia Local de Habitação (ELH) e o Programa Público de Habitação Acessível) e ferramentas de gestão digital, como geoportais integrados (caso de Devesas). Esses mecanismos mostram que a reabilitação urbana é mais eficiente quando integra incentivos económicos, regulação e tecnologia, permitindo maior transparência e agilidade administrativa.

Por outro lado, o estudo de Carra et al. (2023) apresenta uma perspetiva metodológica ao propor uma estrutura de priorização territorial para a regeneração de áreas residenciais em cidades de média dimensão. A investigação, aplicada em Parma, Itália, começa pela identificação de aproximadamente 96 áreas censitárias com potencial para a regeneração. Em seguida, utiliza critérios como densidade populacional, idade dos edifícios, eficiência energética e vulnerabilidade socioeconómica, para reduzir a amostra a cinco bairros prioritários. Este método é importante porque oferece uma ferramenta replicável e económica para municípios com recursos técnicos limitados, como é o caso de Matosinhos, onde a identificação de zonas de intervenção estratégica é uma etapa fundamental para otimizar o impacto da regeneração. Metodologicamente, o procedimento pode ser sintetizado em três fases: delimitação inicial das 96 áreas censitárias; aplicação de indicadores territoriais, demográficos, construtivos, energéticos e socioeconómicos; e seleção final de cinco bairros considerados prioritários. A relevância desta sequência reside na passagem de um universo territorial alargado para um conjunto limitado de áreas de intervenção, através de critérios previamente definidos e comparáveis.

Por último, Ferretti & Grosso (2019) apresentam um modelo de decisão participativa voltado para a regeneração de quartéis militares abandonados em Turim. Com base na Teoria do Valor Multi-Atributo (MAVT) e da análise de habitantes utilizando a matriz de poder–interesse, os autores desenvolvem um processo de apoio multicritério à decisão que possibilita a consideração de critérios ambientais, económicos, sociais e culturais na seleção de usos alternativos. O resultado, a conversão de um antigo quartel em hortas urbanas e serviços públicos, demonstra como a combinação de metodologias analíticas com participação comunitária pode gerar soluções justas e socialmente aceites. Este modelo, assente na ponderação transparente de objetivos potencialmente conflitantes, representa um referencia metodológica útil para orientar novos usos para edifícios devolutos em contextos urbanos portugueses. Neste contexto, a transparência dos objetivos potencialmente conflitantes significa que os diferentes critérios, interesses e prioridades são apresentados de forma explícita, permitindo compreender de que modo cada alternativa favorece ou prejudica objetivos ambientais, económicos, sociais ou culturais. Em vez de ocultar os conflitos entre opções, o método torna visíveis as ponderações utilizadas e permite que os diferentes atores discutam os compromissos associados a cada cenário. Entre os estudos analisados, o caso de Turim constitui o exemplo mais concreto de reutilização adaptativa, uma vez que traduz a passagem de um complexo militar abandonado para usos urbanos de carácter produtivo e coletivo, nomeadamente hortas urbanas e serviços públicos.

3.2.3. Divergências e especificidades dos estudos

Embora partilhem objetivos semelhantes, cada estudo aborda a política urbana em diferentes escalas e dimensões. Enquanto a Zona Pressão Urbanística (ZPU) de Matosinhos situa-se num nível diagnóstico e regulatório, as Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) funcionam como instrumentos operacionais e executivos. Já o modelo de Carra et al. (2023) situa-se numa dimensão metodológica, propondo uma ferramenta de planeamento replicável. Em contrapartida, Ferretti & Grosso (2019) abordam a regeneração numa perspetiva processual e participativa, centrada na decisão informada.

No entanto, relatório da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) apresenta uma limitação comum às políticas de delimitação territorial: embora identifique as zonas críticas, depende da implementação de mecanismos complementares de incentivo e fiscalização para produzir efeitos concretos. As contribuições políticas recebidas durante a consulta pública, especialmente dos grupos Iniciativa Liberal (IL) e Centro Democrático Social (CDS), destacam a importância de campanhas informativas aos proprietários, prazos de adaptação antes do agravamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e simplificação dos procedimentos administrativos. Estes contributos demonstram que, sem um quadro comunicacional eficaz e políticas de transição equilibradas, medidas de aplicação obrigatória podem gerar resistência e perda de legitimidade social.

Nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), a diversidade de resultados demonstra que não existe um modelo único de sucesso. Em municípios de menor dimensão, o foco recai na preservação do património e no turismo de habitação, enquanto em contextos metropolitanos (como Devesas) predominam a habitação acessível e a digitalização. Esta diversidade reforça a necessidade de adaptação local das políticas, evitando abordagens uniformes e promovendo soluções ajustadas à morfologia urbana e ao perfil socioeconómico de cada comunidade.

Em contrapartida, o método de Carra et al. (2023), embora eficaz na identificação de áreas prioritárias, exige ajustes finos aos parâmetros de ponderação, particularmente no que diz respeito à avaliação energética e às condições de segurança. Do mesmo modo, Ferretti & Grosso (2019) demonstram que, mesmo com uma metodologia robusta, o sucesso da regeneração depende da capacidade de negociação e consenso entre atores, especialmente quando a propriedade é dividida e os interesses divergem.

3.2.4. Lacunas e linhas de investigação futura

Além disso, os estudos apontam também caminhos significativos para a investigação e ação futura. O relatório da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) de Matosinhos indica que é necessário criar registos administrativos integrados de imóveis devolutos, com base na colaboração entre municípios e concessionárias de serviços públicos, de forma a garantir dados atualizados e fiáveis. Por sua vez, os autores Ornelas et al. (2025) defendem o reforço da cooperação intermunicipal e o uso de plataformas digitais para monitorizar e partilhar dados sobre o estado do parque habitacional e o progresso das reabilitações. Complementando as perspetivas, Carra et al. (2023) propõem o aperfeiçoamento da metodologia de priorização, incorporando parâmetros adicionais, como criminalidade, sensação de insegurança e ocupação ilegal, além do desenvolvendo métodos de negociação para contextos com propriedade privada fragmentada. De igual modo, Ferretti & Grosso (2019) recomendam o alargamento das análises para incluir os atores tecnológicos e a utilização da Teoria Ator-Rede, explorando a influência das ferramentas digitais e dos modelos de decisão na transformação urbana.

Em suma, a literatura dedicada às políticas e regeneração urbana aponta para uma convergência de esforços entre planeamento estratégico, inovação digital e participação dos cidadãos. A sua importância para esta dissertação é clara, pois disponibiliza um conjunto de métodos e práticas comprovadas que podem ser aplicados para o caso de Matosinhos, garantindo que a reconversão dos edifícios devolutos fundamenta em critérios técnicos, sociais e ambientais sólidos.

3.2.5. Contributos e implicações para a presente dissertação

O conjunto destas investigações fornece contributos diretos e complementares para o desenvolvimento desta dissertação. Em primeiro lugar, o relatório da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) de Matosinhos apresenta um diagnóstico empírico e territorialmente detalhado do problema habitacional e da existência de edifícios devolutos, servindo como base para a identificação das áreas prioritárias do caso de estudo. Em segundo lugar, o estudo das ARU demonstra a aplicabilidade prática de políticas locais de reabilitação, disponibilizando um conjunto de instrumentos e incentivos que podem ser integrados na proposta de soluções para Matosinhos. Em terceiro lugar, o método de Carra et al. (2023) pode ser ajustado ao contexto português para definir zonas de intervenção estratégica, cruzando indicadores de abandono, vulnerabilidade social e potencial de mobilidade sustentável. Por último, o modelo de Ferretti & Grosso (2019) oferece um quadro participativo e transparente de decisão, permitindo a análise de cenários de reutilização para edifícios devolutos, como a habitação acessível, equipamentos comunitários, espaços verdes ou incubadoras empresariais, com base em critérios objetivos e na opinião dos habitantes locais.

As quatro abordagens, quando combinadas, formam uma cadeia metodológica completa: diagnóstico Zona de Pressão Urbanística (ZPU), instrumentos de política (ARU), seleção de prioridades (Carra et al., 2023) e decisão participada (Ferretti & Grosso, 2019). Esta estrutura é perfeitamente aplicável ao caso de Matosinhos, onde o desafio passa precisamente por transformar edifícios devolutos em recursos habitacionais e sociais, dentro de um processo planeado, inclusivo e sustentável.

3.3. DESAFIOS E PROPOSTAS: ECONOMIA CIRCULAR, REUTILIZAÇÃO ADAPTATIVA E PARADOXO HABITACIONAL

3.3.1. Enquadramento e relevância do tema

O terceiro eixo da revisão agrega estudos centrados em abordagens inovadoras e propositivas à regeneração urbana, com destaque para as estratégias de economia circular, a reutilização adaptativa do património cultural e a análise do paradoxo habitacional em contextos mediterrânicos. Estes estudos marcam uma viragem no debate académico: de uma lógica de resposta a problemas (abandono e degradação) para uma estratégia de antecipação e transformação sustentável.

Os três estudos analisados, de Foster (2020), Pintossi et al. (2023) e Gentili & Hoekstra (2019), partilham o objetivo de entender como reutilizar o edificado existente de forma ambientalmente responsável, socialmente inclusiva e economicamente viável.

3.3.2. Aspetos comuns identificados na literatura

Os estudos de Foster (2020), Pintossi et al. (2023) e Gentili & Hoekstra (2019) convergem num diagnóstico partilhado: o futuro da regeneração urbana e da reabilitação do edificado requer uma mudança de paradigma, que vá além da lógica linear de construção, abandono e substituição, para adotar um modelo circular, focado na reutilização, revalorização e aumento do ciclo de vida dos edifícios.

O artigo de Foster (2020) propõe uma estrutura de economia circular especificamente voltada para a reutilização adaptativa de edifícios de património cultural. Destaca também, que a literatura sobre economia circular aplicada à construção é muita das vezes fragmentada e parcial, focando-se apenas em fases isoladas, como a demolição ou o reaproveitamento de materiais, e ignorando a visão sistémica que integra todo o ciclo de vida do edifício. A estrutura sugerida trata dessa lacuna ao identificar estratégias de circularidade em todas as etapas, desde o design e construção até à manutenção, reutilização e desmantelamento. O objetivo é fornecer ferramentas práticas para equipas técnicas e decisores avaliarem o grau de circularidade dos seus projetos, incentivando a redução de impactos ambientais e a valorização do património construído existente.

De forma complementar, Pintossi et al. (2023) analisam os obstáculos da reutilização adaptativa do património cultural em três cidades europeias (Amesterdão, Rijeka e Salerno), com base num estudo comparativo centrado na perceção e na experiência de diversas partes interessadas, sejam elas entidades públicas, privadas, académicas e do terceiro setor. Os autores identificam desafios comuns e transversais à maioria dos contextos europeus: a falta de sensibilização e de capacidade técnica, os custos de manutenção elevados e restauro, os conflitos entre interesses públicos e privados, a rigidez regulamentar e a falta de processos participativos eficazes. Estes obstáculos mostram que a reutilização adaptativa, embora desejável, continua a ser dificultada por estruturas institucionais e burocráticas que privilegiam a nova construção em vez da reabilitação. Os casos de Amesterdão, Rijeka e Salerno funcionam, nesta revisão, como exemplos comparativos concretos de reutilização adaptativa em diferentes contextos urbanos europeus. Esta comparação demonstra que, apesar das diferenças territoriais e institucionais, se repetem obstáculos relacionados com os custos, a rigidez regulamentar, a articulação entre entidades, a capacidade técnica e a participação das partes interessadas.

Por outro lado, o estudo de Gentili & Hoekstra (2019) aborda um problema estrutural que atravessa a Europa do Sul: denominado de “paradoxo mediterrânico”, que se caracteriza pela coexistência de altas taxas de imóveis desocupados e elevados preços de habitação. Ao analisar o caso italiano, os autores argumentam que este paradoxo não é resultado apenas de fatores económicos, mas de elementos culturais e institucionais profundamente enraizados. A elevada preferência pela habitação própria, o papel central da família na herança e no investimento imobiliário, a ineficiência das políticas de arrendamento e a falta de incentivos para colocar imóveis devolutos no mercado resultam numa situação em que há casas sem pessoas e pessoas sem casas. Esta análise é especialmente pertinente para Portugal, onde a estrutura habitacional apresenta características semelhantes: uma elevada taxa de propriedade, um parque habitacional envelhecido e um mercado de arrendamento muito restrito.

Coletivamente, estes três estudos demonstram uma coerência temática e conceptual: a regeneração urbana e o reaproveitamento do edificado não dependem apenas de vontade técnica ou financeira, mas de mudanças culturais, institucionais e de governação que incentivem a circularidade, a participação e a inclusão. Todos destacam a importância de um olhar contínuo, que una, a sociedade, economia e o ambiente num modelo urbano sustentável.

3.3.3. Divergências e especificidades dos estudos

Apesar da convergência na identificação de desafios, os três estudos apresentam diferenças nos seus objetivos e âmbitos analíticos. Enquanto Foster (2020), propõe um modelo normativo e operacional, aplicável como ferramenta de planeamento e avaliação. Por outro lado, Pintossi et al. (2023) investigam a dimensão participativa e comparativa, revelando como as práticas locais e a interação entre atores moldam a viabilidade dos projetos de reutilização. Já Gentili & Hoekstra (2019) adotam uma abordagem crítica e exploratória, de natureza institucional, focando-se menos pelos mecanismos de reabilitação em si e mais nas causas estruturais que explicam a permanência da vacância e o bloqueio do mercado habitacional.

No caso de Foster (2020), destaca a aplicabilidade técnica das estratégias de economia circular, procurando criar uma estrutura que funcione como guia prático para gestores de projeto e decisores políticos. No entanto, é reforçada a ideia, de que a implementação desta estrutura enfrenta conflitos de objetivos, como, a tensão entre a maximização do uso do espaço e a criação de áreas verdes, ou entre a preservação patrimonial e a eficiência energética, exigindo mecanismos mediação para cada caso.

De forma complementar, Pintossi et al. (2023) centram a análise na experiência de atores de diferentes países, mostram que os desafios da reutilização adaptativa são contextuais, mas frequentemente seguem padrões semelhantes: a falta de quadros normativos flexíveis, deficiente comunicação entre escalas de decisão e fragilidade na articulação entre políticas de cultura, habitação e urbanismo. Esta perspetiva comparativa permite identificar que as dificuldades encontradas em cidades de maior dimensão, como Amesterdão, são, em fundamento, idênticas às que ocorrem em centros de média escala, como Matosinhos, apenas variando na intensidade e na capacidade de resposta institucional.

Uma particularidade do estudo de Gentili & Hoekstra (2019), está em trazer à discussão o comportamento institucional e cultural dos proprietários. A análise revela que, em contextos onde a habitação é percecionada como um “bem de investimento” e símbolo de estabilidade familiar, os imóveis devolutos não são encarados como perdas, mas como reservas de valor. Desse modo, as políticas de regeneração que se limitem a incentivos financeiros ou penalizações fiscais tendem a ser insuficientes. É necessário um reposicionamento cultural e institucional que valorize a reocupação e o uso social da habitação como componentes de cidadania e bem coletivo.

3.3.4. Lacunas e linhas de investigação futura

Os autores também concordam em identificar lacunas e de novas direções para a investigação. Foster (2020) recomenda ampliar o âmbito analítico da estrutura de economia circular, de forma a incluir dimensões financeiras e de governação, bem como a aplicação de projetos reais, com o objetivo de melhorar a sua utilidade prática. Além disso, sugere ainda que os futuros estudos se concentrem na gestão de conflitos de interesse inerentes à reutilização adaptativa de património, dado que cada edifício é único e as soluções universais raramente são viáveis.

De acordo com a análise de Pintossi et al. (2023), é necessária a realização de estudos comparativos mais amplos, com amostras maiores e análises longitudinais que permitam compreender a evolução dos desafios ao longo do tempo. Os autores recomendam ainda a melhoria das metodologias de recolha de dados, de modo a evitar enviesamentos decorrentes de diferentes interpretações de conceitos entre países e entre participantes. Além disso, surgem explorar as relações entre práticas locais e documentos internacionais, como as Cartas de Veneza e de Burra, do ICOMOS, que definem princípios para a conservação e reutilização de património cultural.

Por sua vez, Gentili & Hoekstra (2019) propõem um aprofundamento metodológico da análise da vacância, através da criação de dados georreferenciados que permitam diferenciar zonas urbanas e rurais, tipos de imóveis e padrões de ocupação. Os autores sugerem também a realização de estudos comparativos com outros países de tradição de propriedade forte, como Espanha, Irlanda e Reino Unido, bem como a análise da evolução da pós-crise económica, de forma a compreender se o paradoxo se manteve ou se atenuou. As referidas linhas de investigação revelam que a vacância é um fenómeno complexo e requer abordagens interdisciplinares, articulando economia, sociologia, política pública e planeamento urbano.

A dissertação contribui para a validação empírica de alguns dos contributos identificados na literatura, ao aplicar ao caso concreto de São Mamede de Infesta debates que, em muitos estudos, são apresentados de forma mais geral ou comparativa. Através do levantamento de campo, da identificação dos edifícios devolutos, da análise do seu potencial de reutilização e da auscultação dos residentes, foi possível testar localmente a ideia de que a devolução do edificado não constitui apenas um problema físico, mas também social, urbano e institucional. Os resultados confirmam que os edifícios devolutos são percecionados como elementos associados à degradação, perda de vitalidade e insegurança percebida, mas também como oportunidades de requalificação, desde que a intervenção responda a necessidades locais, respeite a identidade do lugar e envolva a comunidade. Assim, a investigação não valida estes contributos de forma exaustiva para todo o território de Matosinhos, mas oferece uma validação empírica situada, centrada na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, demonstrando como os conceitos de reutilização adaptativa, regeneração urbana, sustentabilidade e função social do edificado se expressam num contexto urbano concreto.

3.3.5. Contributos e implicações para a presente dissertação

Os contributos destes estudos para a dissertação são múltiplos e interdependentes. Em primeiro lugar, Foster (2020) propõem uma estrutura metodológica de economia circular que pode servir referência para a formulação de indicadores e métricas de avaliação no caso de Matosinhos. A capacidade de medir o grau de circularidade de um projeto, levando em conta fatores como a reutilização de materiais, a eficiência energética e a multifuncionalidade, constitui um instrumento técnico e comunicacional importante para avaliar a sustentabilidade das intervenções propostas.

Em segundo lugar, Pintossi et al. (2023) apresentam uma base teórica e empírica sobre os desafios institucionais da reutilização adaptativa, que são especialmente relevantes num contexto como o português, onde as competências nem sempre estão articuladas entre níveis de governo (central, municipal e local). As conclusões destes autores reforçam a importância de incorporar mecanismos de participação pública e de capacitação técnica local, de modo a evitar que a regeneração urbana seja conduzida apenas de forma descendente, sem o envolvimento das populações locais.

Em terceiro lugar, Gentili & Hoekstra (2019) chamam a atenção para a dimensão estrutural e cultural do problema da vacância, destacando que a regeneração urbana não pode ignorar o comportamento dos agentes do mercado imobiliário e das famílias. Para Matosinhos, onde coexistem edifícios devolutos e carência habitacional, este estudo destaca a necessidade de articular políticas de reabilitação com políticas de habitação, garantindo que os imóveis recuperados voltem ao mercado, em vez de permanecerem como ativos não rentáveis.

Em resumo, estes três estudos complementam-se ao oferecer uma visão integrada e multiescalar: Foster (2020) apresenta o modelo técnico e ambiental; Pintossi et al. (2023) exploram a dimensão social e institucional; e Gentili & Hoekstra (2019) introduzem a leitura cultural e económica. Em conjunto, os autores organizam uma matriz teórica e prática que baseia a proposta central da dissertação, a transformação dos edifícios devolutos em agentes de regeneração urbana e social, num quadro de circularidade e sustentabilidade.

3.4. CONCLUSÃO GERAL DA REVISÃO DA LITERATURA

A literatura analisada evidencia, de forma consistente, que a problemática dos edifícios devolutos é possui uma natureza simultaneamente urbana, social, económica e ambiental. Longe de se tratar de um fenómeno isolado, o abandono advém da sobreposição de fatores estruturais (modelos de mercado, políticas habitacionais, cultura de propriedade), fatores territoriais (distribuição desigual da procura e da pressão imobiliária) e fatores simbólicos (memórias e perceções sociais do espaço). Por outro lado, a regeneração surge como um processo de recomposição urbana, que procura devolver ao espaço abandonado uma função social, económica e ambiental.

O primeiro bloco de estudos, dedicado aos edifícios abandonados, demonstrou empiricamente os impactos do abandono na qualidade de vida e na perceção de segurança, evidenciando que a regeneração pode restaurar o bem-estar social, desde que respeite o “sentido de lugar” e envolva as comunidades. Esta dimensão humana é central para qualquer intervenção em Matosinhos: os edifícios devolutos não são apenas estruturas físicas, mas também fragmentos de identidade coletiva.

O segundo bloco, centra-se nas políticas e regeneração urbana, apresentou uma cadeia lógica de instrumentos, desde o diagnóstico da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) até à decisão participada (MAVT). Estes estudos demonstram que as políticas públicas mais eficazes são as que combinam planeamento baseado em evidências, os incentivos económicos e mecanismos participativos, garantindo legitimidade e eficiência. As experiências portuguesas e europeias analisadas demonstram ainda que o sucesso da regeneração depende da coordenação interinstitucional e da capacidade de adaptação às especificidades locais.

O terceiro bloco de estudos, tem como foco os desafios e propostas inovadoras, aponta para uma transição conceptual: de políticas de reabilitação pontuais para modelos sistémicos de economia circular e reutilização adaptativa. Ao mesmo tempo, evidencia que a regeneração não é apenas uma questão técnica, mas também cultural e institucional, exigindo novas formas de compreender o valor do edificado e a sua função social.

Em conjunto, os estudos analisados constroem uma perspetiva integrada que sustenta o argumento central desta dissertação: a possibilidade de transformar os edifícios devolutos de Matosinhos em agentes de regeneração urbana e social, através de um processo sustentado por dados rigorosos, orientado por políticas participativas e fundamentado em princípios de sustentabilidade e circularidade.

Assim, a revisão da literatura não só estabelece a base teórica e empírica da dissertação, como fornece as ferramentas metodológicas e os referenciais práticos que orientarão as etapas seguintes da investigação. As aprendizagens retiradas demonstram a importância de combinar conhecimento técnico e a participação comunitária, e de transformar o abandono (símbolo de estagnação e degradação), num motor de transformação positiva, capaz de gerar cidades mais inclusivas, habitáveis e sustentáveis.

4

METODOLOGIA

4.1. ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

Em concordância com o problema definido e com os objetivos da dissertação, a componente empírica do estudo é orientada por uma questão central de investigação: de que modo os edifícios devolutos existentes na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta podem contribuir para processos de regeneração urbana e social, respondendo simultaneamente a problemas de abandono urbano, carência habitacional e qualificação do território? A partir desta questão principal, a investigação organiza-se em três questões complementares: identificar quais os edifícios devolutos existentes nas zonas analisadas da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta; compreender qual o seu potencial de reutilização funcional; e perceber de que modo a comunidade local percebe estes edifícios e a sua eventual requalificação. Assim, a metodologia adotada procura articular estas três dimensões através do levantamento e mapeamento de edifícios devolutos, da consulta de dados institucionais e municipais, e da recolha de perceções da comunidade através de inquéritos e entrevistas.

Neste sentido, o presente capítulo não pretende desenvolver uma discussão teórica abstrata sobre metodologia, mas sim explicitar de forma clara o modo como a investigação foi operacionalizada. Para tal, apresentam-se as opções metodológicas adotadas, o desenho do estudo de caso, as técnicas de recolha de dados e os procedimentos de análise utilizados para responder às questões de investigação. Esta estrutura permite demonstrar a coerência entre o problema em estudo, os objetivos definidos, os dados recolhidos e a interpretação dos resultados.

A investigação é construída a partir de uma preocupação central: compreender de que modo os edifícios devolutos podem deixar de representar um agente “passivo” urbano, associado a estagnação, perceções de insegurança e deterioração do tecido edificado e passar a constituir um recurso estratégico para a regeneração urbana e social. Esta orientação decorre do tema de investigação definido “Do abandono à função: potencial dos edifícios devolutos na regeneração urbana e social - estudo de caso na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta”, que expressa uma preocupação social emergente associada à pressão crescente no acesso à habitação, com maior impacto sobre populações economicamente vulneráveis, e à necessidade de encontrar respostas sustentáveis para desafios urbanos contemporâneos, nomeadamente revitalização do espaço urbano e inclusão social. Neste sentido, a devolução do edificado é entendida como um fenómeno com implicações territoriais, económicas e sociais: a existência de imóveis sem utilização efetiva representa simultaneamente uma perda de função social e oportunidade para novos usos habitacionais, comerciais ou comunitários, por meio de processos de reabilitação e de reutilização adaptativa.

Por isso, esta opção metodológica assume, uma lógica aplicada e orientada para produzir conhecimento útil ao território e à reflexão sobre políticas locais. A investigação é desenhada para gerar resultados interpretáveis, capazes de sustentar recomendações relevantes para decisores políticos, técnicos municipais e habitantes locais, contribuindo para a integração funcional do património devoluto no desenvolvimento sustentável. Esta preocupação com utilidade pública e com implementação local encontra assegurado na literatura: a avaliação de políticas de regeneração urbana tem sido apontada como dimensão crítica para orientar intervenção, controlar processos e apoiar decisão, sobretudo quando se pretende que estratégias de transformação urbana ultrapassem a retórica e produzam efeitos mensuráveis no território (Ribeiro, 2010). A mesma linha é fortalecida quando se discutem agendas de sustentabilidade: a existência de objetivos políticos e normativos não garante, por si, resultados, sendo frequentes os desafios de operacionalização e as limitações práticas na implementação local (Oro & Jorge, 2023).

O estudo é desenvolvido para integrar três dimensões importantes que, em conjunto, ajudam a entender a complexidade do problema. Primeiramente, há uma dimensão descritiva e territorial, conduzida para identificar e caracterizar o universo de edifícios devolutos na área de estudo, observando a sua distribuição espacial, inserção morfológica e relação com o tecido urbano existente. Em segundo, há uma etapa de avaliação e propostas, centrada no potencial de reutilização funcional dos imóveis identificados, considerando o seu possível contributo para objetivos de reabilitação urbana, regeneração e resposta a necessidades sociais (com destaque para habitação). Por último, há uma dimensão social, que procura entender as perceções da comunidade local, reconhecendo que processos de reabilitação e reutilização adaptativa envolvem valores, expectativas, possíveis conflitos e condições de aceitação por parte das pessoas.

Esta estrutura responde à perceção, consolidada na literatura, de que a reutilização adaptativa não deve ser reduzida a uma solução meramente técnica. As revisões críticas destacam que a reutilização do edificado é um processo histórico e recorrente, mas do qual a forma contemporânea se tornou mais complexa, na medida em que envolve múltiplos interesses, enquadramentos regulatórios e disputas sobre valor e função social do património construído (Lanz & Pendlebury, 2022). Igualmente, os estudos alinhados na reutilização adaptativa de património cultural evidenciam que a viabilidade e a legitimidade das intervenções são condicionadas por fatores culturais, sociais e institucionais, e que a identificação de soluções se beneficia de processos participativos e de leitura de interdependências entre dimensões diversas (Pintossi et al., 2023). Esta perspetiva é especialmente significativa num contexto em que a habitação e a reabilitação se cruzam com a função social da cidade: a conversão de edifícios vazios em habitação acessível tem sido estudada como resposta potencial ao paradoxo entre stock subutilizado e escassez de oferta, mas a literatura evidencia que esta conversão enfrenta barreiras recorrentes e que a sua concretização depende de condições regulação específicas, financiamento e coordenação institucional (Mourão, 2025; Housing Europe, 2023; Oza et al., 2024).

O enquadramento metodológico pressupõe, igualmente, a clarificação conceptual como requisito de rigor. Assim, esta dissertação especifica os conceitos de regeneração urbana, reabilitação urbana e reutilização adaptativa, adotando uma perspetiva em que regeneração constitui o quadro mais amplo (transformação física, económica, social e ambiental), a reabilitação urbana corresponde ao instrumento territorial de intervenção sobre a cidade, e reutilização adaptativa atua como mecanismo operativo à escala do edifício, orientado para a reconversão funcional e prolongamento do ciclo de vida do edificado. Os autores sublinham que esta distinção é fundamental para evitar confusões analíticas: embora a regeneração seja mobilizada como conceito “abrangente”, pode assumir significados e prioridades distintas consoante contextos e agendas, o que reforça a necessidade de atenção às escalas e aos processos (Mendes, 2013). Em simultâneo, a reutilização adaptativa tem sido associada a narrativas de sustentabilidade e economia circular, por beneficiar a valorização de recursos existentes e reduzir pressões para nova construção, mas mantém-se condicionada por critérios de viabilidade e por negociações culturais sobre o valor do edificado (Lanz & Pendlebury, 2022; van Laar et al., 2025).

No plano conceptual-operacional, a delimitação do objeto “edifício devoluto” assenta no enquadramento legal utilizado para na presente dissertação. Em particular, o Decreto-Lei n.º 67/2019 define critérios objetivos para a identificação de prédios ou frações devolutas, nomeadamente inexistência de contratos ativos e ausência de consumos regulares de água, eletricidade ou gás durante um período mínimo de um ano, sublinhando que devolução é, sobretudo, um problema de uso e função social e não implica, necessariamente, degradação física. Esta delimitação revela-se metodologicamente essencial por evitar que a investigação reduza o problema a “ruínas” ou a “degradação”, reconhecendo que, em determinadas situações a falta de uso não se traduz em deterioração imediata, e que a mobilização do edificado devoluto exige compreender trajetórias e bloqueios (Mendes, 2023). Desta forma, a distinção entre o devoluto e degradado permite estruturar a análise e orientar a definição de critérios para avaliação de potencial, sem misturar ausência de ocupação com condição técnica do edifício.

Adicionalmente, assume-se a necessidade de integrar sustentabilidade como horizonte transversal, não como mero adorno oratório. Os estudos sobre ecoeficiência em reutilização adaptativa indicam que a avaliação de alternativas de intervenção pode ser estruturada por critérios que cruzam desempenho económico e ambiental, permitindo sustentar escolhas e tornar visíveis *trade-offs* entre cenários (Rodrigues & Freire, 2017). Paralelamente, a literatura que discute espaços urbanos negligenciados destaca que a regeneração sustentável pode beneficiar de integração entre reutilização adaptativa e outras abordagens (como soluções baseadas na natureza), especialmente quando se pretende produzir benefícios socioeconómicos e ecológicos de forma articulada (Annadurai & Chitra, 2025). Ainda que o presente estudo não tenha como objetivo desenvolver uma avaliação ambiental pormenorizada ou um desenho formal de soluções ecológicas, estes contributos reforçam a necessidade de enquadrar a reutilização do edificado devoluto numa perspetiva que reconheça impactos económicos, sociais e ambientais, evitando respostas de curto prazo que não garantam sustentabilidade.

O enquadramento metodológico inclui, ainda, uma dimensão crítica relativa às políticas de reabilitação. A literatura portuguesa acerca da gentrificação e reabilitação urbana alerta que intervenções centradas para valorização do edificado podem gerar processos de substituição social, deslocamento indireto e transformação de comunidades, sobretudo quando políticas públicas são capturadas por lógicas de mercado e dinâmicas de valorização seletiva (Mendes, 2014). Este alerta não significa uma rejeição de reabilitação, antes reforça a necessidade de compreender perceções locais e de orientar recomendações que reconheçam potenciais efeitos distributivos. Deste modo, a componente de auscultação comunitária é elaborada como elemento estruturante da metodologia, permitindo captar expectativas, receios e prioridades e enquadrar a discussão de “potencial” num quadro de legitimidade social.

Relativamente ao raciocínio metodológico, esta investigação adota uma lógica de triangulação, articulando fontes e técnicas com funções distintas. A triangulação é relevante por duas razões. Em primeiro lugar, porque o fenómeno “devolução” é, por natureza, difícil de perceber por uma única fonte: a identificação de imóveis devolutos pode variar consoante critérios, dados administrativos ou observação empírica, existindo casos-limite em que a ausência de sinais exteriores de uso não corresponde necessariamente a devolução injustificada. Em segundo lugar, porque a discussão de potencial de reutilização exige a integração de condições físicas e territoriais com condições institucionais e sociais, sendo, por isso insuficiente uma análise exclusivamente documental ou apenas assente em percepções. A literatura sobre identificação de edifícios abandonados evidencia, neste sentido, que métodos baseados em dados e imagens podem aumentar coerência e cobertura, mas também que a validação e o conhecimento contextual permanecem necessários (Li et al., 2023). Assim, a triangulação é utilizada como estratégia para aumentar rigor e robustez, mais do que como acumulação de informação.

Por sua vez, o estudo organiza-se em volta de três questões de investigação, explicitadas na dissertação: Q1 - Identificar os edifícios devolutos na ARU de São Mamede de Infesta; Q2 - Analisar o potencial de reutilização funcional desses edifícios; Q3 - Compreender as percepções da comunidade local (residentes) sobre os edifícios devolutos e sobre a sua requalificação. Estas questões são formuladas de modo sequencial e progressivo. A Q1 define o universo empírico e cria base para as restantes; a Q2 concretiza a passagem do diagnóstico para a avaliação; e a Q3 integra a dimensão social, permitindo interpretar o potencial não apenas em termos técnicos, mas também em termos de aceitação e utilidade percebida.

A Q1 é respondida através da identificação, localização e caracterização sistemática dos edifícios devolutos existentes na ARU de São Mamede de Infesta, com base no levantamento de campo e no respetivo mapeamento territorial. A Q2 é respondida mediante a análise do potencial de reutilização funcional dos edifícios devolutos identificados, considerando critérios territoriais, físicos, funcionais e institucionais que permitam avaliar a sua aptidão para novos usos. Por fim, a Q3 é respondida através da análise das percepções da comunidade local, recolhidas por inquéritos e entrevistas, de modo a compreender como os residentes avaliam os impactos dos edifícios devolutos e a sua eventual requalificação.

A formulação destas questões está organizada com os debates identificados na literatura. Por um lado, os estudos sobre o caso português discutem o peso estrutural dos devolutos e a sua relação com modelos históricos centrados na propriedade e na construção nova, bem como bloqueios relacionados com heranças indivisas e comportamentos de retenção de imóveis fora do mercado (Mendes, 2023). Por outro lado, as revisões sobre conversão de edifícios vazios para habitação acessível evidenciam que, mesmo quando existe stock subutilizado, a transformação em oferta acessível depende de instrumentos de política pública e de capacidade de mobilização, incluindo incentivos a privados e programas municipais de arrendamento (Mourão, 2025; Housing Europe, 2023). Por último, os estudos sobre reutilização adaptativa em contexto de economia circular e futuros desejáveis apontam que a reconversão do edificado pode ser projetada como parte de uma transição regular, em que decisões de uso e de intervenção precisam de integrar critérios múltiplos e perspetivas de longo prazo (van Laar et al., 2025).

Em conclusão, o enquadramento metodológico define uma matriz de coerência entre o problema, as questões de investigação, as técnicas de recolha e análise, e a literatura recolhida. A metodologia é estruturada para perceber o fenómeno em três planos (territorial, avaliativo e social), reconhecer limitações institucionais e produzir resultados capazes de sustentar recomendações informadas e devidamente contextualizadas.

4.2. ESTRATÉGIA DE INVESTIGAÇÃO E DESENHO DO ESTUDO

A estratégia de investigação realiza-se através de um estudo de caso centrado na Área de Reabilitação Urbana de São Mamede de Infesta (ARU), no concelho de Matosinhos. A escolha deste recorte territorial está associada ao enquadramento institucional e documental disponível, à existência de instrumentos municipais de reabilitação urbana e à presença de edifícios devolutos com possível relevância para processos de regeneração urbana e social. Neste estudo, o potencial de reutilização é definido como a capacidade de um edifício devoluto poder ser reintegrado no tecido urbano através de novos usos, considerando a sua condição física, a sua localização, o seu enquadramento urbano, a função anterior ou dominante, a natureza da propriedade, a existência de sinais de mobilização ou abandono prolongado e a sua possível articulação com necessidades locais, nomeadamente no domínio da habitação acessível, dos equipamentos ou de outros usos comunitários. A avaliação desse potencial resulta, assim, do cruzamento entre observação direta, registo fotográfico, caracterização dos edifícios, informação documental e perceções recolhidas junto da comunidade local. As conclusões sobre o potencial de cada caso não decorrem apenas da existência física do imóvel, mas da leitura articulada entre oportunidade de reutilização, grau de condicionamento da intervenção e contributo possível para a regeneração urbana e social da Área de Reabilitação Urbana (ARU). A Área de Reabilitação Urbana (ARU) constitui um espaço formalmente delimitado por instrumentos de reabilitação urbana, com delimitação aprovada e publicada, e com um Programa Estratégico/Projeto de Definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que apresenta diagnóstico territorial e do parque edificado. Este cenário permite que o estudo de caso seja estruturado em articulação com os instrumentos existentes de política pública, reforçando a ligação entre investigação académica e governança urbana.

A informação de enquadramento territorial retirada diretamente do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de São Mamede de Infesta permite situar o estudo de caso numa base institucional previamente definida. De acordo com esse documento, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) abrange uma área de 146,7 hectares e, para efeitos de levantamento e análise, foi organizada em oito grandes unidades de análise, identificadas de A a H, subdivididas em 72 quarteirões, abrangendo 1.916 edifícios a caracterizar, considerando apenas os edifícios adjacentes aos arruamentos. O mesmo programa identifica ainda uma malha urbana maioritariamente orgânica, composta por quarteirões pouco regulares, lotes longos e estreitos, interiores de quarteirão com áreas permeáveis e algumas exceções morfológicas, nomeadamente zonas de expansão mais planeada e áreas com maior heterogeneidade urbana. Esta informação foi utilizada na dissertação como base de contextualização territorial e como referência para compreender a diversidade interna da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Contudo, a presente investigação não pretende replicar integralmente o levantamento exaustivo do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), mas antes aprofundar, a partir de zonas selecionadas, a análise do modo como determinados edifícios devolutos se apresentam no território e de que forma podem revelar diferentes níveis de potencial de reutilização funcional.

O estudo de caso constitui uma estratégia adequada quando o objetivo é entender um fenómeno que se expressa em múltiplos níveis e que depende fortemente de contexto. A literatura sobre regeneração urbana em Portugal mostra que processos de declínio e ruína do edificado podem assumir padrões fragmentados e coexistir com dinâmicas de modernização, produzindo “patchworks” territoriais de degradação e investimento (Brito-Henriques, 2017). Esta perspetiva reforça que compreender os devolutos implica olhar para configurações territoriais específicas, para trajetórias de bairros e para a forma como políticas e mercados produzem diferenciações intraurbanas.

No desenho do estudo, a unidade de análise principal é o edifício devoluto enquanto objeto material e funcional inserido num território. Ainda assim, a dissertação reconhece que o edifício, por si só, não explica o fenómeno: a devolução resulta de interações entre mercado, regulação, trajetórias familiares, políticas públicas e dinâmicas de investimento. Por isso, o estudo articula duas escalas de análise. A primeira é territorial, direcionada para a Área de Reabilitação Urbana (ARU), permitindo compreender distribuição, inserção e relação com o tecido urbano. A segunda é institucional e social, focada em instrumentos de política pública e em perceções da comunidade, permitindo analisar condições de mobilização e legitimidade. Esta articulação é coerente com a literatura sobre implementação e sustentabilidade urbana, que evidencia a importância de ligar objetivos e instrumentos a capacidades locais e a realidades territoriais (Oro & Jorge, 2023).

A estratégia de investigação mantém-se orientada por uma finalidade aplicada. A proposta de tese explicita a intenção de apresentar recomendações para decisores e técnicos municipais e de contribuir para reflexão informada sobre políticas de habitação, estratégias de reabilitação e regeneração urbana, bem como sobre diferentes usos que podem ser atribuídos aos imóveis devolutos, com destaque para habitação social. Isto origina que o desenho metodológico privilegie instrumentos de recolha e análise que possam, posteriormente, sustentar uma discussão de cenários e recomendações alinhadas com o contexto institucional e com a literatura. A literatura sobre avaliação de políticas de regeneração urbana sublinha, precisamente, que a produção de instrumentos de monitorização e de sistemas de avaliação pode resolver uma falha entre planos estratégicos e implementação, permitindo que técnicos acompanhem o que foi feito, o que está em curso e o que falta concretizar, e ajustem políticas com base em evidência (Ribeiro, 2010).

No contexto específico do estudo de caso, o Programa Estratégico disponibiliza informação quantitativa sobre o estado de ocupação do parque edificado: a maioria dos edifícios avaliados in loco encontra-se totalmente ocupada (86%) ou parcialmente ocupada (3%), e 11% são devolutos, num total de 192 edifícios, estando uma parte em estado de conservação “mau” ou “péssimo”, sem padrões espaciais de concentração particularmente evidentes. Estes dados são relevantes para o desenho do estudo por demonstram que a devolução, embora minoritária no total do parque, é suficientemente expressiva para justificar uma identificação e análise aprofundadas, e por sugerirem que a sua dispersão exige uma leitura territorial pormenorizada. O programa indica ainda que os dados recolhidos em 2019 estão alinhados com informação censitária, e apresenta indicadores sobre alojamentos vagos e formas de ocupação, bem como informação relativa a edifícios disponíveis no mercado (para venda ou arrendamento). Estes elementos reforçam a pertinência de articular diagnóstico de devolutos com dinâmicas imobiliárias e com políticas de reabilitação.

O desenho do estudo incorpora, deste modo, uma lógica de articulação entre evidência institucional e investigação empírica. Esta articulação é importante, na medida em que a literatura demonstra que a conversão de edifícios vazios em habitação acessível é condicionada por disponibilidade de informação, capacidade de identificação e mobilização e existência de instrumentos e incentivos consistentes. Os estudos que comparam benchmarks europeus e desafios em Portugal sublinham a escassez de estatísticas sobre conversões e a necessidade de dados e sistemas de monitorização (Mourão, 2025; Housing Europe, 2023). Ao selecionar um território com diagnóstico institucional detalhado, a investigação fica mais bem posicionada para discutir potencial de reutilização com base em evidência e para compreender a relação entre instrumentos existentes e possibilidades de ação.

Em suma, a estratégia de investigação e o desenho do estudo assentam em: (i) um recorte territorial institucionalmente definido e já diagnosticado; (ii) uma unidade de análise concreta (edifícios devolutos) articulada com escalas territorial e institucional; (iii) uma finalidade aplicada, orientada para informar políticas e práticas locais, e (iv) um enquadramento teórico que reconhece complexidade do fenómeno, a sua dependência do contexto e as tensões distributivas associadas à reabilitação e regeneração urbana.

Adicionalmente, são realizadas três entrevistas a residentes, com o objetivo de aprofundar dimensões interpretativas e contextuais associadas às perceções sobre os edifícios devolutos e a sua possível requalificação, complementando os resultados obtidos por inquérito.

Relativamente à seleção de participantes, a amostragem é não probabilística, baseada na participação voluntária e no acesso aos respondentes por via da divulgação do inquérito em formato online e da recolha presencial, respeitando critérios de elegibilidade claramente definidos.

A investigação combina dados primários e dados secundários. Os dados primários resultam do levantamento/mapeamento, da observação do terreno, assim como da recolha direta junto da comunidade (inquéritos e entrevistas). Os dados secundários decorrem da consulta de fontes institucionais e documentais essenciais para o enquadramento e diagnóstico do caso de estudo.

O desenho do estudo não se limita a uma leitura realizada num único momento, uma vez que articula informação produzida em diferentes temporalidades. Por um lado, considera-se o diagnóstico institucional presente no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de São Mamede de Infesta, baseado em levantamentos e informação referentes a um determinado período. Por outro lado, a investigação incorpora observação direta mais recente, registo fotográfico, inquéritos e entrevistas, permitindo compreender a situação atual dos edifícios analisados e a forma como a população local percebe a sua evolução e eventual requalificação. Assim, embora a dissertação não constitua um estudo longitudinal no sentido estrito, integra uma leitura temporal comparativa entre o enquadramento documental existente e a realidade observada no decurso da investigação.

Tendo em conta o foco analítico do trabalho, definem-se como unidades de análise: (i) os edifícios devolutos localizados no perímetro da Área de Reabilitação Urbana (ARU), enquanto objetos de identificação e avaliação do potencial de reutilização funcional; e (ii) as perceções da comunidade local relativamente aos edifícios devolutos e à sua requalificação, executadas, no presente estudo, através de residentes na área de intervenção.

4.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLHA DE DADOS

A recolha de dados é organizada em três eixos, de acordo com as questões de investigação e com a lógica de triangulação: (i) levantamento e mapeamento de edifícios devolutos; (ii) recolha e análise de dados institucionais e documentais; (iii) auscultação da comunidade local por via de inquéritos e entrevistas a residentes. Esta estrutura permite que cada eixo produza evidência com função específica e complementar: o levantamento demitia o universo empírico e localiza-o no território; os dados institucionais contextualizam o fenómeno e explicitam instrumentos e condicionalismos; e a opinião comunitária revela perceções e critérios de utilidade social e económica.

O desenho do eixo de recolha foi informado por contributos da literatura. Em primeiro lugar, a identificação de edifícios abandonados pode recorrer a métodos baseados em dados e tecnologias, mostrando potencial para aumentar consistência e cobertura. Os autores Li et al. (2023) evidenciam nos seus estudos que a utilização de imagens recolhidas sistematicamente e métodos de segmentação para identificar edifícios abandonados, reforçando que a identificação pode ser suportada por ferramentas de análise espacial e por critérios observáveis. Em segundo lugar, a literatura sobre reutilização adaptativa evidencia que recolher apenas informação física é insuficiente, uma vez que as decisões de reutilização dependem também de leituras institucionais e culturais do edificado e de dimensões sociais associadas ao seu uso e ao seu significado no território (Pintossi et al., 2023; van Laar et al., 2025).

Desta forma, a recolha é estruturada para ir além do “inventário” e captar, também, o contexto e o sentido social associados aos edifícios devolutos.

4.3.1. Levantamento e mapeamento de edifícios devolutos

O levantamento e mapeamento tem como objetivo central responder à Q1, construindo uma identificação sistemática dos edifícios devolutos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Do ponto de vista metodológico, esta etapa inclui a delimitação do perímetro de análise, a criação de uma base espacial de referência e a recolha de informação em campo que permita classificar e caracterizar imóveis de forma consistente. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) constitui um referencial importante ao descrever a organização territorial do levantamento por unidades de análise e quarteirões, que abrange 1.916 edifícios a caracterizar, e ao apresentar resultados do levantamento de dezembro de 2019 relativos à ocupação e devolução. Deste modo, recuperar esta lógica de segmentação espacial é importante para assegurar coerência territorial e permitir que a investigação dialogue com diagnósticos existentes.

A identificação de edifícios devolutos foi orientada pelo enquadramento legal e conceptual adotado na dissertação, distinguindo devolução (ausência de uso efetivo e função social) de degradação (condição física). Esta distinção é decisiva, pois evita equívocos metodológicos: um edifício devoluto pode encontrar-se em bom estado físico e, inversamente, um edifício degradado pode estar ocupado. Assim, a observação em campo deve ser estruturada de modo a recolher indicadores associados à ausência de uso e a registar, em separado, sinais relativos ao estado físico, reconhecendo que ambos podem coexistir, mas não são equivalentes. Esta abordagem articula-se com a literatura sobre reabilitação de edifícios, que sublinha a importância de princípios e critérios técnicos de intervenção no edificado, sem perder de vista a dimensão funcional e os seus usos (Sousa, 2016). O levantamento e mapeamento desempenham, ainda, uma função estruturante para as etapas seguintes: ao permitirem construir tipologias e definir critérios de seleção para análise de potencial. Considerando que o Programa Estratégico indica ausência de padrões de concentração significativos, a metodologia deve estar preparada para lidar com dispersão e heterogeneidade, o que reforça a utilidade de organizar informação por unidades e por categorias analíticas. A literatura relativa ao arruinamento e regeneração reforça que fenómenos de degradação podem ocorrer sob a forma de “mosaicos” territoriais, sugerindo que a análise deve evitar generalizações lineares e reconhecer variações intra-ARU (Brito-Henriques, 2017). Neste sentido, o levantamento pode apoiar a identificação de contextos diferenciados no interior do recorte, permitindo discutir se determinados tipos de tecido urbano ou de morfologia se associam mais frequentemente à devolução.

O uso de ferramentas de representação espacial, como os sistemas de informação geográfica, podem apoiar a organização e análise dos dados recolhidos, permitindo mapear imóveis, sistematizar atributos e cruzar informação com unidades territoriais. A literatura destaca que a implementação de sistemas organizados e a estruturação “em pacotes temáticos” (diagnóstico, indicadores, análise e avaliação) pode contribuir para colmatar o vazio entre teoria e prática, tornando a informação utilizável por técnicos e decisores (Ribeiro, 2010). Deste modo, o levantamento e mapeamento não constituem apenas uma etapa de recolha, mas também uma etapa de construção de base de dados que sustente análise e a formulação de recomendações.

4.3.2. Recolha de dados institucionais e documentais

O segundo eixo de recolha assenta na consulta e análise de documentação institucional e de dados secundários. Esta componente tem dois objetivos complementares: (i) contextualizar o território e o parque edificado mobilizando diagnósticos e indicadores existentes; (ii) compreender instrumentos, incentivos e condicionalismos institucionais que enquadram reabilitação urbana e mobilização de devolutos.

Neste âmbito, o Programa Estratégico/Projeto de Definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) constitui a principal fonte institucional mobilizada, uma vez que disponibiliza informação sobre delimitação da área, a organização do território, a caracterização do parque edificado, o estado de ocupação e dinâmica imobiliária observável. A título ilustrativo, o programa indica, para 2011, um peso elevado de alojamentos vagos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) e descreve formas de ocupação (proprietário e arrendamento), destacando características de zonas urbanas de génese antiga. O documento apresenta ainda a dimensão do parque edificado, referindo que a área de intervenção é constituída por 1.762 edifícios (cerca de 5% do total do concelho) e cerca de 4.900 alojamentos (6% do total do concelho), bem como tipologias edificadas, com elevadas elevada representatividade de edifícios geminados e em banda. Estes elementos permitem contextualizar a devolução em relação com estrutura edificada e com dinâmicas habitacionais, evitando uma leitura do fenómeno de forma isolada.

A recolha institucional integra, igualmente, informação relativa a instrumentos relacionados com benefícios fiscais, requisitos de acesso e procedimentos de certificação associados à reabilitação urbana. O programa esclarece que o “estado de conservação” é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, com base no Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), realizado através de vistoria visual detalhada e preenchimento de ficha de avaliação, sem consulta de projetos nem realização de ensaios. Este aspeto é metodologicamente relevante, pois explicita a forma como a administração local operacionaliza o conceito de conservação para efeitos de benefícios fiscais e evidencia a necessidade de capacitação técnica para responder a solicitações e gerir procedimentos. A análise destes elementos permite enquadrar a discussão de potencial de reutilização no quadro concreto de instrumentos existentes, reconhecendo que mobilizar devolutos depende, muitas vezes, de incentivos e condicionalismos administrativos.

A literatura sobre vacância e políticas de intervenção sobre stock vazio intensifica a importância de instrumentos combinados e de capacidade de monitorização. Os documentos e análises institucionais sublinham que ferramentas para lidar com habitação vazia exigem dados, monitorização e capacidade de fiscalização/aplicação, e que a eficácia varia consoante a combinação entre instrumentos de incentivo e de pressão (Housing Europe, 2023). De igual modo, as análises sobre devolutos no contexto português evidenciam que o problema se relaciona com estruturas do sistema habitacional e com bloqueios sociojurídicos, sugerindo que a mobilização do stock vazio não se resume a “identificar” imóveis, mas implica criar condições de ação pública e de coordenação com proprietários (Mendes, 2023). Assim, a recolha institucional é delineada para captar não só diagnósticos territoriais, mas também elementos de governança e instrumentos de política pública.

4.3.3. Inquéritos e entrevistas à população

O terceiro eixo de recolha de dados centra-se na investigação à comunidade local, envolvendo os residentes. Esta componente responde diretamente à Q3 e decorre do reconhecimento, expresso na dissertação, de que os edifícios devolutos têm impactos na qualidade de vida e na perceção de segurança, e de que processos de regeneração podem contribuir para estabelecer o bem-estar social quando respeitam o sentido de lugar e envolvem as comunidades. A auscultação pública permite, assim, captar perceções sobre problemas associados ao abandono designadamente, insegurança, degradação percebida, perda de vitalidade urbana, expectativas sobre usos possíveis, como habitação, equipamentos, comércio, usos comunitários, e ainda condições de aceitação e legitimidade, nomeadamente prioridades e receios de transformação.

A literatura intensifica a necessidade de incorporar participação e leitura social. Os estudos sobre reutilização adaptativa de património cultural demonstram que as soluções são frequentemente condicionadas por valores e memória, sendo relevante compreender as perceções e prioridades das populações para discutir o potencial de reutilização e formular recomendações alinhadas com necessidades e expectativas locais (Pintossi et al., 2023). Em paralelo, abordagens orientadas para futuros desejáveis na adaptação circular de edifícios sugerem que métodos participativos podem apoiar a construção de cenários e a deliberação em contextos de incerteza e trade-offs (van Laar et al., 2025). Embora a presente investigação não tenha como objetivo realizar um processo de elaboração participada de cenários, estas evidências sustentam a ideia de que compreender perceções e prioridades é significativo para discutir potencial de reutilização e para formular recomendações alinhadas com necessidades e expectativas locais.

A auscultação comunitária é igualmente relevante à luz de debates críticos sobre reabilitação urbana. A literatura relativa a gentrificação e reabilitação sugere que as intervenções podem produzir valorização seletiva e transformação social, comprometendo a diversidade e identidade de comunidades, o que implica que a requalificação do edificado devoluto deve ser analisada com atenção a efeitos distributivos e a perceções de justiça urbana (Mendes, 2014). Assim, incorporar perceções na metodologia contribui para interpretar o potencial de reutilização não apenas como viabilidade física, mas como um processo socialmente negociado.

Do ponto de vista metodológico, a recolha junto de residentes pode combinar instrumentos estruturados (inquéritos, para captar padrões e tendências) e instrumentos semi-estruturados (entrevistas, para captar profundidade e contexto). Nesta dissertação prevê-se a realização de entrevistas, inquéritos ou outras técnicas adequadas, reforçando a flexibilidade metodológica. Esta flexibilidade é relevante para adaptar instrumentos às condições específicas do território e ao acesso possível a participantes, sem comprometer coerência com as questões de investigação. Em todas as etapas de recolha junto de participantes são assegurados procedimentos éticos, incluindo: a obtenção de consentimento informado; a explicitação do objetivo do estudo e do carácter voluntário da participação; a codificação dos participantes para garantir anonimato; a proteção dos dados com acesso restrito; e eliminação/destruição dos dados após o período de análise, quando aplicável. O modo de aplicação do inquérito combina recolha online e presencial, refletindo a estratégia definida para maximizar alcance e viabilidade da recolha no território. Antes da aplicação definitiva, é realizado pré-teste aos instrumentos (questionário e guião), com o objetivo de verificar clareza, compreensão, adequação da sequência e duração, e de introduzir ajustes necessários. As entrevistas seguem um formato semiestruturado, suportado por guião com questões abertas e sequência temática, permitindo explorar, com maior profundidade dimensões interpretativas que não se esgotam no formato do questionário. No inquérito, procede-se ao desenho do instrumento com combinação de questões de resposta aberta e fechada, organização por secções e utilização de escalas quando pertinente (comparativas e/ou não comparativas), assegurando coerência entre variáveis recolhidas e objetivos do estudo.

Em síntese, as técnicas e instrumentos de recolha são delineados para produzir um quadro empírico integrado que permita: (i) identificar e mapear devolutos; (ii) enquadrá-los institucionalmente e territorialmente; e (iii) compreender perceções locais e condições de legitimidade. Esta integração aumenta a robustez da análise e cria condições para discutir o potencial de reutilização de forma sustentada e contextualizada.

4.4. MÉTODOS DE ANÁLISE DE DADOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS

A análise de dados é estruturada em concordância com a natureza mista das evidências mobilizadas e com as questões de investigação. A investigação articula uma componente quantitativa e descritiva, associada ao levantamento/mapeamento e aos dados institucionais, com uma componente qualitativa e interpretativa, associada à auscultação comunitária. Esta articulação procura produzir resultados coerentes e capazes de sustentar uma discussão informada sobre potencial de reutilização e as suas implicações para regeneração urbana e social.

Para reforçar a credibilidade da análise e reduzir a subjetividade interpretativa, recorre-se ao cruzamento entre diferentes fontes e técnicas, nomeadamente levantamento de campo, registo fotográfico, análise documental, inquéritos e entrevistas. No caso das entrevistas e das respostas abertas do questionário, a análise foi realizada através de uma leitura temática do conteúdo recolhido. Numa primeira fase, procedeu-se à organização das respostas e à identificação de ideias recorrentes. Numa segunda fase, essas ideias foram agrupadas em categorias de análise relacionadas com os objetivos da investigação. Foram codificados temas como: perceção dos edifícios devolutos enquanto elementos de degradação urbana; associação entre abandono, insegurança percebida e perda de vitalidade; impacto dos edifícios devolutos na qualidade de vida e na imagem do lugar; valorização da requalificação urbana; usos considerados relevantes para os imóveis devolutos; importância da habitação acessível; necessidade de respeitar a identidade local; e relevância do envolvimento dos residentes nos processos de decisão. Estes temas foram escolhidos porque permitem responder diretamente à questão de investigação relativa às perceções da comunidade local e porque ajudam a compreender o potencial de reutilização dos edifícios não apenas como uma questão física ou técnica, mas também como um processo socialmente percecionado, condicionado por expectativas, necessidades e receios dos residentes. Por sua vez, os dados provenientes do inquérito por questionário são tratados através de procedimentos de estatística descritiva, com análise de frequências para variáveis categóricas e utilização de medidas de tendência central, com média, mediana e moda, bem como de medidas de dispersão quando aplicável. Atendendo à natureza não probabilística da amostra, a interpretação centra-se na descrição do perfil dos inquiridos e dos padrões observados, sem pretensão de generalização estatística para a população.

No plano quantitativo e descritivo, a análise recai sobre a caracterização do universo de edifícios devolutos identificado na Área de Reabilitação Urbana (ARU). Esta caracterização pode envolver a sistematização de atributos observáveis e institucionais, como a localização, relação com unidades territoriais, a inserção na malha urbana, a tipologia edificada e eventuais sinais de degradação. O Programa Estratégico fornece um quadro de referência para interpretar os resultados, ao indicar que 11% dos edifícios avaliados *in loco* eram devolutos, correspondendo a 192 edifícios, e que a distribuição não revela padrões de concentração significativos. Este dado implica que a análise deve reconhecer dispersão e heterogeneidade, procurando compreender se a devolução se associa a determinados contextos urbanos ou se se distribui de forma relativamente transversal no recorte. A literatura relativa ao arruinamento e regeneração, ao destacar padrões fragmentados e coexistência de dinâmicas, oferece um enquadramento interpretativo para esta leitura (Brito-Henriques, 2017).

A análise quantitativa é entendida como suporte ao argumento e não como um fim em si mesma. O objetivo não é produzir estatísticas generalizáveis, mas construir uma caracterização consistente que permita responder à Q1 e apoiar a Q2. Neste sentido, a literatura sobre avaliação de políticas de regeneração urbana sublinha que sistemas de indicadores e de avaliação podem apoiar decisão, mas que a sua utilidade depende de coerência entre indicadores e objetivos, bem como de capacidade de interpretação (Ribeiro, 2010). Assim, a análise descritiva do universo de devolutos é concebida para gerar uma base de evidência que sustente critérios de seleção e uma discussão fundamentada de cenários.

No plano do potencial de reutilização funcional (Q2), a análise assume uma natureza criterial e interpretativa. A literatura relativa a reutilização adaptativa destaca que o potencial não se determina apenas por “existência” de edifícios vazios, mas por compatibilidade entre novos usos, contexto urbano e condições institucionais. As revisões críticas sublinham que reutilização adaptativa envolve considerações de valor cultural, viabilidade e negociações políticas, e que o processo de reocupação pode assumir formas diversas ao longo do tempo (Lanz & Pendlebury, 2022). De igual modo, os estudos sobre reutilização adaptativa em património cultural mostram que a decisão se estrutura por múltiplas dimensões e que desafios e soluções emergem da interação entre atores e contextos (Pintossi, Ikiz Kaya, van Wesemael, et al., 2023). Assim, a análise do potencial, no âmbito desta dissertação, é orientada para construir uma leitura integrada, procurando compreender quais edifícios e contextos parecem mais favoráveis à reprogramação funcional e que tipos de usos podem ser considerados em função do território.

A literatura sobre conversão de edifícios vazios para habitação acessível constitui um enquadramento particularmente relevante, ao discutir *benchmarks* europeus (marcas de referência) e desafios específicos do contexto português. Estes estudos sugerem que a conversão é uma resposta potencial ao paradoxo entre stock subutilizado e escassez de habitação acessível, mas enfrenta desafios de regulação, financiamento e coordenação, além de lacunas de dados e estatísticas sobre conversões. Do ponto de vista analítico, isto implica que a avaliação de potencial deve ser prudente e contextualizada: não basta identificar edifícios; é necessário compreender condicionalismos institucionais e barreiras recorrentes, bem como mecanismos que podem viabilizar intervenções (Mourão, 2025; Housing Europe, 2023; Oza et al., 2024). A literatura sobre os desafios e barreiras à reutilização para habitação social sublinham que obstáculos podem ser técnicos, económicos, regulatórios, institucionais e sociais, reforçando a importância de articular análise territorial com auscultação comunitária ((Oza et al., 2024); Sanchaniya & Geipele, 2023).

No plano qualitativo, a análise incide sobre dados recolhidos através de inquéritos e entrevistas, procurando compreender perceções, significados e expectativas. Esta análise visa responder à Q3 e também informar a Q2, na medida em que perceções e prioridades podem orientar a discussão de usos desejáveis e condições de legitimidade. A investigação sublinha a centralidade do sentido de lugar e a ideia de que o abandono tem impactos sobre perceção de segurança e bem-estar; estes elementos podem constituir eixos de codificação e interpretação. Para evitar interpretações não sistematizadas, a análise qualitativa pode ser estruturada por análise temática, organizando respostas em categorias construídas a partir dos objetivos da investigação e dos temas recorrentes na literatura: impactos percebidos do abandono, usos desejados, condições de aceitação, perceção de benefícios e riscos, e expectativas relativamente à política pública e implementação.

Importa sublinhar que a sistematização de desafios e soluções pode gerar conhecimento aplicável e que métodos participativos podem apoiar deliberação e construção de alternativas (Pintossi, Ikiz Kaya, & Pereira Roders, 2023; van Laar et al., 2025). Esta orientação reforça que os dados qualitativos não devem ser tratados como “opiniões” isoladas, mas como expressão de necessidades, valores e experiências que devem ser interpretadas em relação com o território e com instrumentos institucionais. Em simultâneo, a literatura crítica sobre reabilitação e gentrificação indica que perceções podem refletir tensões distributivas e interesses divergentes, o que exige interpretar resultados qualitativos com atenção a conflitos e assimetrias (Mendes, 2014).

A integração entre análise quantitativa e qualitativa é operacionalizada através da triangulação interpretativa, articulando resultados do levantamento e dos dados institucionais com perceções recolhidas, de modo a identificar convergências e divergências. Por exemplo, se a devolução se apresenta de forma dispersa, importa analisar se a comunidade a percebe como problema localizado ou generalizado; se certos determinados usos são valorizados, importa discutir a sua compatibilidade com condições institucionais e com tipologias edificadas; se existem receios associados a reabilitação, importa situá-los em debates sobre gentrificação, valorização seletiva e política pública. A literatura sobre avaliação de políticas urbanas reforça que esta articulação pode aumentar utilidade da investigação, ao produzir resultados interpretáveis e relevantes para decisão (Ribeiro, 2010).

Por fim, a análise discute a relação entre reutilização adaptativa e sustentabilidade. Embora não seja realizada uma avaliação ambiental detalhada, a literatura sobre ecoeficiência na reutilização adaptativa sublinha a importância de considerar impactos ao longo do ciclo de vida e de reconhecer que escolhas de intervenção têm implicações ambientais e económicas (Rodrigues & Freire, 2017). Em complemento, a literatura sobre espaços urbanos negligenciados destaca que articular reutilização adaptativa abordagens de regeneração sustentável pode ampliar benefícios e orientar decisões de forma mais holística (Annadurai & Chitra, 2025). Assim, a análise interpreta o potencial de reutilização também à luz de contributos para sustentabilidade, reconhecendo limites de dados disponíveis e evitando extrapolações não suportadas.

Em suma, a análise combina: (i) caracterização territorial e descritiva do universo de devolutos; (ii) leitura crítica do potencial de reutilização funcional com apoio da literatura; (iii) análise temática de perceções comunitárias; e (iv) triangulação interpretativa que articula evidências e sustenta recomendações contextualizadas.

5

ESTUDO DE CASO

5.1. CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL E SOCIOECONÓMICA DA FREGUESIA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta corresponde a um território com cerca de 147 hectares, localizado no quadrante leste da então União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, confrontando a sul com o concelho do Porto e integrando uma posição territorial relevante no contexto municipal e metropolitano. Do ponto de vista morfológico, trata-se de uma área marcada por uma malha urbana predominantemente orgânica, composta por quarteirões pouco regulares, lotes longos e estreitos e uma forte relação com os principais eixos viários e ferroviários. Ainda assim, coexistem neste território áreas de expansão mais planeada, nomeadamente a norte, bem com setores com maior diversidade morfológica como Santo António do Telheiro (Miranda et al., 2023).

A escolha da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta deve também ser compreendida no quadro mais amplo da política municipal de reabilitação urbana de Matosinhos. Antes da delimitação desta Área de Reabilitação Urbana (ARU), o Município já tinha desenvolvido operações de reabilitação urbana em territórios como Matosinhos, Leça da Palmeira e Matosinhos Sul, tendo posteriormente alargado esta estratégia a outras áreas do concelho. Neste contexto, São Mamede de Infesta foi assumida como uma prioridade seguinte da política municipal, atendendo aos problemas de degradação do edificado e do espaço público, à sua centralidade, à proximidade ao Porto e ao polo da Asprela e às oportunidades de articulação entre reabilitação urbana, habitação e qualificação territorial.

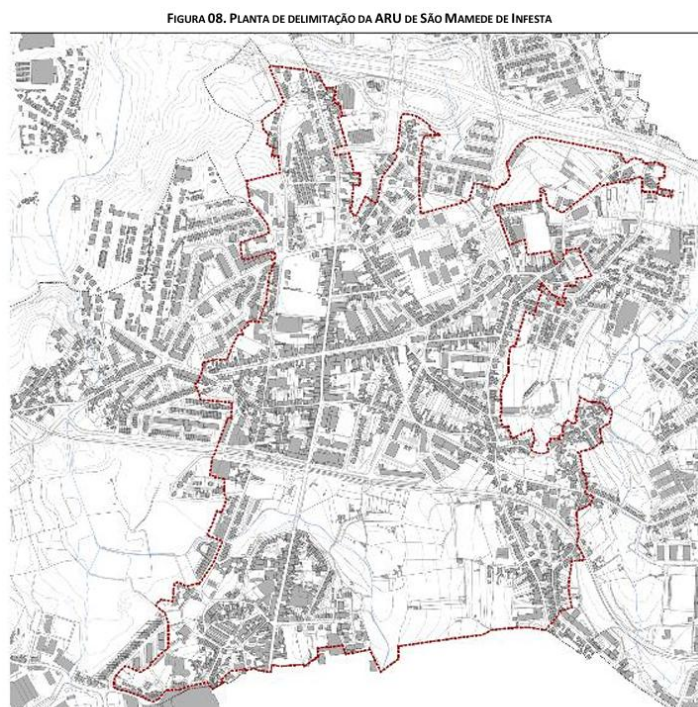


Figura 1 - Planta de Delimitação da Aru de São Mamede de Infesta

No plano demográfico, os dados dos Censos 2011 trabalhados no PERU destacam que, à escala da ARU, residiam 9.220 indivíduos, distribuídos por 3.884 famílias clássicas, o que correspondia a uma média de 2,4 pessoas por família. A estrutura etária revelava um território envelhecido: 56% da população situava-se entre os 25 e os 64 anos, enquanto 23% tinha 65 ou mais anos, valor superior ao registado no concelho de Matosinhos. Acresce que 39% das famílias clássicas integravam os residentes com 65 ou mais anos e 60% eram constituídas por apenas um ou dois elementos, reforçando a imagem de um tecido residencial marcado por agregados de pequena dimensão e por um peso expressivo de população idosa.

A leitura socioeconómica confirma esta tendência. Em 2011, 42% da população residente na ARU não possuía atividade económica, situação associada, em parte, à elevada representatividade de reformados e pensionistas, que correspondiam a 28%. Entre a população empregada, predominava claramente o setor terciário, responsável por 80% dos trabalhadores, enquanto apenas 19% trabalhava no setor secundário e 1% no setor primário. A área apresentava ainda uma relação funcional de dependência relativamente ao Porto, uma vez que apenas 18% dos residentes trabalhava no concelho de Matosinhos e 12% aí estudava. No âmbito da escolaridade, observava-se um perfil relativamente baixo, com 28% da população a possuir apenas o 1.º ciclo do ensino básico.

Importa assinalar que a informação censitária utilizada nesta caracterização resulta da articulação entre fontes e escalas distintas. Enquanto o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) permite uma leitura mais aproximada da realidade da Área de Reabilitação Urbana (ARU) com base nos dados de 2011, os dados de 2021 foram mobilizados à escala do lugar de São Mamede de Infesta, permitindo atualizar parcialmente o enquadramento demográfico do território. Assim, a análise sociodemográfica apresentada deve ser entendida como um enquadramento territorial de apoio ao estudo de caso, e não como uma comparação estatística direta entre unidades espaciais equivalentes.

Assim, para a caracterização sociodemográfica detalhada da área de intervenção, recorreu-se aos dados de 2011, complementados, sempre que pertinente, com informação mais recente disponível para escalas territoriais próximas.

A caracterização sociodemográfica foi construída através da articulação entre duas escalas territoriais distintas. Para 2011, recorreu-se aos dados apresentados no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) à escala da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, permitindo caracterizar de forma mais aproximada a população residente no território diretamente abrangido pela operação de reabilitação urbana (ORU). Para 2021, foi utilizada a informação censitária oficial disponível à escala do lugar de São Mamede de Infesta, que indica a existência de 22.844 residentes, dos quais 10.548 homens e 12.296 mulheres. Embora esta comparação não corresponda a uma equivalência territorial perfeita, uma vez que a escala da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a escala do lugar não coincidem integralmente, permite enquadrar a evolução demográfica recente do território e assinalar a manutenção de uma expressão populacional relevante num contexto marcado por pressões habitacionais, envelhecimento do parque edificado e presença de imóveis devolutos. Deste modo, a leitura conjunta dos dados de 2011 e 2021 não pretende estabelecer uma comparação estatística direta, mas antes contextualizar a importância urbana e habitacional de São Mamede de Infesta no quadro da presente investigação.

Do ponto de vista territorial e habitacional, importa ainda destacar que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) identificou na Área de Reabilitação Urbana (ARU) um parque edificado numeroso e predominantemente residencial, constituído por 1.762 edifícios e cerca de 4.900 alojamentos. Em 2019, 11% dos edifícios encontravam-se devolutos, correspondendo a 192 ocorrências, o que confirma a existência de um stock edificado sem função ativa num território simultaneamente consolidado, central e dotado de acessibilidades urbanas relevantes. Assim, a coexistência entre centralidade urbana, envelhecimento populacional e presença de devolutos configura uma condição estruturante para o presente estudo de caso.

5.2. POLÍTICAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

No caso de São Mamede de Infesta, a política municipal de reabilitação urbana concretiza-se, em primeiro lugar, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada e publicada no ano de 2020, e, em segundo lugar, através da definição de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza sistemática. De acordo com o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), esta opção foi considerada pelo Município de Matosinhos como a mais adequada, na medida em que permite enquadrar, de forma integrada, as dimensões físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais da reabilitação urbana, articulando intervenção pública e iniciativa privada num mesmo referencial estratégico.

Por sua vez, a estratégia municipal apresentada para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta encontra-se explicitamente articulada com a Estratégia Local de Habitação (ELH) de Matosinhos, aprovada em 2020, e pode também ser enquadrada nos objetivos definidos pela Carta Municipal de Habitação de Matosinhos de 2024 (CMH). A CMH de Matosinhos assume como objetivo garantir o direito à habitação e à cidade, promovendo o acesso universal a uma solução habitacional digna e a um habitat qualificado, articulando a política de habitação com a capacitação territorial, os instrumentos municipais e a qualificação do espaço urbano. Neste contexto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) refere que a reabilitação urbana e a mobilização de edifícios devolutos para habitação a custos acessíveis constituem elementos fundamentais da política local de habitação, defendendo que as áreas mais centrais e consolidadas, abrangidas por Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU), apresentam maior aptidão para responder às carências habitacionais através da aquisição e reabilitação de edifícios e frações.

Reforça-se ainda que o documento assinala que a existência de Área de Reabilitação Urbana (ARU) facilita o acesso a benefícios fiscais e a instrumentos de financiamento, nomeadamente ao IFRRU (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana), reforçando, assim, a articulação entre política de habitação e política de reabilitação urbana. O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) tem como objetivo facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos em reabilitação urbana, através de empréstimos em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado. Este instrumento apoia a reabilitação integral de edifícios destinados à habitação ou a outras atividades, podendo incluir soluções de eficiência energética associadas à intervenção. Para além do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU), importa enquadrar outros instrumentos nacionais relevantes para a articulação entre reabilitação urbana e política de habitação. Entre estes, destaca-se o 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, enquadrado nas políticas públicas de resposta a situações de carência habitacional e operacionalizado, em muitos casos, através das Estratégias Locais de Habitação (ELH). Este programa permite apoiar soluções habitacionais promovidas pelos municípios, incluindo a reabilitação, aquisição ou reconversão de imóveis destinados a responder a necessidades habitacionais identificadas. No contexto de Matosinhos, a sua relevância articula-se com a Estratégia Local de Habitação (ELH) e com a mobilização de edifícios existentes para reforçar a oferta de habitação acessível ou pública.

Também o Plano de Recuperação e Resiliência assume relevância neste enquadramento, na medida em que constitui uma fonte de financiamento para intervenções públicas orientadas para a habitação, a reabilitação e a qualificação do edificado. Deste modo, instrumentos como o 1.º Direito, o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU), os benefícios fiscais associados às Área de Reabilitação Urbana (ARU) e programas como o Reabilitar para Arrendar — Habitação Acessível devem ser entendidos como parte de um quadro mais amplo de apoio à reabilitação urbana e à mobilização do edificado existente. No entanto, importa distinguir entre instrumentos disponíveis no enquadramento nacional e instrumentos efetivamente aplicados a cada caso concreto analisado.

Do ponto de vista estratégico, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) define seis objetivos para este território: fortalecer a identidade urbana de São Mamede de Infesta; reforçar a sua atratividade e centralidade metropolitana através da reabilitação e refuncionalização do edificado e da colmatção de vazios urbanos; qualificar a paisagem urbana e o espaço público; criar condições para novas atividades económicas; incentivar intervenções experimentais em áreas de matriz rural remanescente; e melhorar a acessibilidade e a mobilidade. Estes objetivos articulam-se com a Carta Municipal de Habitação de Matosinhos (CMH), na medida em que esta valoriza a qualificação do parque habitacional público e privado, a coesão territorial, a melhoria das condições de habitabilidade, a promoção do acesso à habitação e a relação entre habitação e habitat. Posteriormente, os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) são organizados em quatro dimensões operativas: o parque edificado, a paisagem urbana, a identidade e as medidas complementares de incentivo à reabilitação urbana.

No plano da ação concreta, a estratégia municipal prevê tanto investimento privado como investimento público. No que respeita ao domínio privado, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) estima que 917 edifícios privados da Área de Reabilitação Urbana (ARU) necessitem de algum tipo de intervenção, correspondendo a cerca de 55% do universo dos 1.650 edifícios privados identificados, e aponta para um potencial de investimento em reabilitação superior a 100 milhões de euros. Já no domínio público, o programa inclui a reabilitação de conjuntos habitacionais municipais, designadamente Caixa Têxtil (86 fogos), Estação (40 fogos), Telheiro (44 fogos) e Movimento Juvenil de Ajuda Fraterna (MOJAF) (8 fogos), bem como a requalificação de edifícios públicos e institucionais e a melhoria do espaço público, da mobilidade e das condições de qualidade urbana.

Em síntese, as políticas municipais observadas neste caso estruturam-se segundo uma lógica de integração entre reabilitação urbana, habitação acessível, qualificação do espaço público e dinamização territorial. Desta forma, mais do que uma atuação exclusivamente sobre edifícios isolados, o que se verifica é a tentativa de enquadrar a reutilização do edificado devoluto numa estratégia mais ampla de regeneração urbana e social, em coerência com os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), da Estratégia Local de Habitação (ELH) e da Carta Municipal de Habitação de Matosinhos.

No caso específico da Rua Flor do Infesta, o enquadramento do 1.º Direito e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) torna-se particularmente relevante, uma vez que a intervenção municipal identificada corresponde à requalificação de edifícios abandonados e à sua reconversão para fins habitacionais. Esta referência deve ser previamente apresentada no ponto 5.2 para que, no ponto 5.3, a leitura do caso da Habitação Social Flor do Infesta seja compreendida não como uma ocorrência isolada, mas como expressão concreta da articulação entre política municipal de habitação, instrumentos nacionais de financiamento e objetivos de reabilitação urbana. Assim, a intervenção em curso evidencia o modo como edifícios anteriormente sem função ativa podem ser reintegrados no tecido urbano através de programas públicos orientados para a ampliação da oferta habitacional e para a qualificação do parque edificado existente.

5.3. IDENTIFICAÇÃO E TIPOLOGIA DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

A identificação dos edifícios devolutos, realizada em contexto de campo, incidiu sobre três zonas específicas assinaladas na cartografia de trabalho, correspondentes aos núcleos territoriais visitados durante o levantamento empírico. Este recorte não teve como finalidade reproduzir de forma exaustiva o universo total de edifícios devolutos da Área de Reabilitação Urbana (ARU), mas antes aprofundar, através da observação direta, casos localizados considerados relevantes para a análise do potencial de reutilização. Esta opção metodológica adquire particular pertinência num território em que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) assinala a existência de 192 edifícios devolutos, correspondentes a 11% do parque edificado da Área de Reabilitação Urbana (ARU).



Figura 1 - Limite das 3 zonas observadas

A tabela apresentada nesta secção foi elaborada com base no levantamento empírico realizado nas três zonas de estudo, através da observação direta em campo e do registo fotográfico efetuado durante as visitas. Neste caso, a tabela resulta especificamente do trabalho de campo desenvolvido para identificar, caracterizar e comparar os edifícios observados nas três zonas selecionadas.

O registo fotográfico realizado nas três zonas constituiu um elemento de apoio ao preenchimento da tabela, permitindo reforçar a observação empírica e documentar visualmente características como o estado de ocupação, o estado de conservação, a tipologia edificada, a presença de elementos dissonantes e a relação dos edifícios com o espaço urbano envolvente. Deste modo, as fotografias recolhidas funcionaram como suporte complementar à análise, permitindo exemplificar e confirmar os aspetos observados diretamente em cada caso.

No total, foram registados sete casos observados nas três zonas de estudo. A opção por analisar diretamente estes sete casos deve ser entendida à luz da natureza qualitativa e exploratória da investigação, e não como tentativa de representar estatisticamente a totalidade dos edifícios devolutos identificados pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) na Área de Reabilitação Urbana (ARU). O objetivo do levantamento de campo não foi reproduzir o inventário completo dos 192 edifícios devolutos assinalados no diagnóstico municipal, mas antes selecionar um conjunto de situações concretas que permitissem observar, comparar e interpretar diferentes expressões do abandono e do potencial de reutilização funcional.

Esta escolha justifica-se por três razões principais. Em primeiro lugar, os casos analisados encontram-se distribuídos por três zonas distintas da Área de Reabilitação Urbana (ARU), permitindo observar diferentes contextos urbanos, desde áreas residenciais de menor escala até eixos com maior visibilidade e circulação, como a Avenida do Conde. Em segundo lugar, os sete casos revelam diversidade quanto ao estado de ocupação, estado de conservação, tipologia edificada, escala, natureza da propriedade e grau de dissonância urbana, o que permite construir uma leitura comparativa mais aprofundada do que seria possível através de uma abordagem meramente quantitativa. Em terceiro lugar, a inclusão de um caso público em processo de reabilitação, de vários imóveis privados totalmente devolutos e de um edifício ocupado utilizado como referência comparativa permite confrontar situações de abandono, reativação e ocupação efetiva.

Assim, a análise destes sete casos não pretende esgotar o fenómeno dos edifícios devolutos na Área de Reabilitação Urbana (ARU), mas antes funcionar como amostra qualitativa e interpretativa, capaz de revelar mecanismos, constrangimentos e oportunidades associados à reutilização do edificado. Esta opção metodológica permite aprofundar a relação entre observação direta, registo fotográfico, enquadramento municipal e potencial de reutilização, sustentando a discussão sobre a forma como determinados edifícios devolutos podem ser mobilizados para processos de regeneração urbana e social.

Destes casos, cinco encontravam-se totalmente devolutos, um surgia como parcialmente devoluto, mas em obra, e um último apresentava-se totalmente ocupado. Assim, o núcleo empírico diretamente analisado é dominado por situações de ausência total de uso, embora inclua também um caso de reativação em curso e um caso de contraste com ocupação efetiva.

No que respeita à natureza da propriedade, seis dos sete registos correspondem à propriedade privada e apenas uma propriedade pública, concretamente o conjunto habitacional da Rua Flor do Infesta, associado à Câmara Municipal de Matosinhos. De acordo com informação municipal divulgada em julho de 2024, este caso corresponde à remodelação de dois edifícios abandonados há cerca de 30 anos, no âmbito do programa 1.º Direito, prevendo-se a passagem de 36 para 105 fogos, com tipologias entre T1 e T3. A intervenção, financiada pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e orçada em 13 milhões de euros, inclui remodelação integral, tratamento das fachadas, reconversão das lojas existentes no rés do chão e melhoria do desempenho energético, o que reforça a singularidade deste caso no conjunto dos edifícios observados.

Relativamente ao uso dominante, cinco edifícios foram classificados como “devoluto” e dois como “habitação”, o que demonstra que o levantamento de campo contemplou não apenas situações de abandono, mas também casos residenciais de comparação ou de transição funcional.

Localização / caso	Zona	Ocupação atual	Tipologia e pisos	Estado de conservação	Elementos dissonantes	Observação sintética
Rua Flor do Infesta - Habitação social Flor do Infesta	1	Parcialmente devoluto (em obras)	Isolado; 5 ou mais pisos	Bom (em processo de reabilitação)	Médio	Conjunto habitacional com intervenção em curso e indicação de venda para habitação acessível.
Rua da Cidreira 177	2 n.º	Totalmente devoluto	Em banda; 1 piso	Mau	Médio	Moradia abandonada, com estrutura e cobertura ainda legíveis, carecendo de reabilitação.

Travessa da Cidreira 64	2	Totalmente devoluto	Em banda; 1 piso	Péssimo estado	Muito	Edifício em ruína, coberto por vegetação e com elementos de vedação improvisada.
Rua da Cidreira 96 (antigo café)	2	Totalmente devoluto	Em banda; 1 piso	Péssimo estado	Muito	Antigo estabelecimento com necessidade de reconstrução integral.
Avenida do Conde 5765 (moradia esquerda)	3	Totalmente devoluto	Em banda; 1 piso	Péssimo estado	Muito	Moradia devoluta em área movimentada, com necessidade de reconstrução.
Avenida do Conde 5765 (moradia direita)	3	Totalmente devoluto	Geminado; 2 pisos	Mau	Médio	Moradia devoluta com presença de grafitis e possibilidade de reabilitação.
Rua da Cidreira 347 (moradia cinzenta)	3	Totalmente ocupado	Geminado; 2 pisos	Excelente	Pouco ou nada	Moradia requalificada, utilizada como referência comparativa no trabalho de campo.

Tabela 1 - Síntese dos edifícios observados nas zonas 1, 2 e 3

Critérios de avaliação do estado de conservação

Péssimo	Edifício em ruína ou com problemas estruturais, de salubridade e segurança que impossibilitam o uso
Mau	Patologias visíveis e degradação ao nível de infraestruturas, alvenarias e coberturas que dificultam o uso
Médio	Necessidade de manutenção, pinturas, acabamentos, pequenas reparações e/ou limpeza de fachadas, empenas e coberturas
Bom	Edifício em bom estado de conservação e utilização
Excelente	Edifício recente ou em ótimo estado de conservação estrutural e de acabamentos

Critérios de avaliação dos elementos dissonantes

Pouco ou nada	Edifício enquadrado na envolvente e que acrescenta valor ao tecido urbano
Médio	Não se enquadra plenamente, mas admite reversibilidade e adaptação por reabilitação
Muito	Edifício com debilidades formais/construtivas que desvirtuam a envolvente urbana e paisagístico

Tabela 2 - Critérios de avaliação do estado dos edifícios



Figura 2 - Habitação social Flor do Infesta



Figura 3 - Rua da Cidreira n.º 177



Figura 4 - Travessa da Cidreira n.º 64



Figura 5 - Rua da Cidreira n.º 96 (antigo café)



Figura 6 - Avenida do Conde n.º 5765 (moradia esquerda)



Figura 7 - Avenida do Conde n.º 5765 (moradia direita)



Figura 8 - Rua da Cidreira n.º 347 (moradia cinzenta)

A organização da tabela por zonas permite relacionar os casos observados com o recorte territorial definido para o trabalho de campo e facilita a leitura espacial dos edifícios analisados. Esta opção permite comparar situações distintas dentro da Área de Reabilitação Urbana (ARU), articulando a localização dos imóveis com o seu estado de ocupação, tipologia, número de pisos, estado de conservação, presença de elementos dissonantes e observação qualitativa. A tabela não pretende substituir um inventário técnico exaustivo de todos os edifícios devolutos existentes na Área de Reabilitação Urbana (ARU), mas antes sistematizar os casos diretamente observados nas três zonas selecionadas e documentados através do registo fotográfico.

Do ponto de vista da ocupação, os sete casos apresentam situações diferenciadas: cinco encontravam-se totalmente devolutos, um encontrava-se parcialmente devoluto, mas em processo de obra, e um apresentava-se totalmente ocupado, funcionando como referência comparativa de requalificação. Esta composição permite analisar não apenas situações de abandono consolidado, mas também um caso de reativação em curso e um caso de ocupação efetiva, o que ajuda a perceber diferentes trajetórias possíveis do edificado.

No plano tipológico, observa-se um predomínio dos edifícios em banda, com quatro ocorrências, seguidos por dois edifícios geminados e um edifício isolado. Em termos de número de pisos, prevalecem os imóveis de pequena escala, uma vez que quatro casos têm apenas um piso, dois casos têm dois pisos e apenas um apresenta cinco ou mais pisos. Este perfil revela que, no recorte observado, o fenómeno da devolução se manifesta sobretudo em edifícios de reduzida dimensão, inseridos em frentes urbanas consolidadas, embora exista também um caso de maior escala associado a uma intervenção pública em curso.

O estado de conservação confirma um cenário genericamente problemático. Três edifícios encontravam-se em péssimo estado, dois em mau estado, um em bom estado, mas em processo de reabilitação e um em excelente estado. Paralelamente, os elementos dissonantes foram avaliados como “muito” em três casos, “médio” em três casos e “pouco ou nada” apenas num caso. Esta leitura demonstra que a maior parte dos imóveis observados associa a condição de devoluto a fragilidade física, impacto visual negativo e presença urbana pouco qualificada.

A análise por zonas permite ainda distinguir situações específicas. Na zona 1, destaca-se a Rua Flor do Infesta – Habitação Social Flor do Infesta, correspondente a um conjunto habitacional parcialmente devoluto, mas já em processo de intervenção, com indicação de reconversão para habitação acessível. Na zona 2, os casos da Rua da Cidreira n.º 177, Travessa da Cidreira n.º 64 e Rua da Cidreira n.º 96 revelam diferentes graus de abandono e degradação, desde uma moradia em mau estado, mas com estrutura ainda legível até edifícios em ruína ou com necessidade de reconstrução integral. Na zona 3, os casos da Avenida do Conde n.º 5765 evidenciam a presença de imóveis devolutos em área movimentada, enquanto a Rua da Cidreira n.º 347, totalmente ocupada e em excelente estado, funciona como referência comparativa de requalificação.



Figura 9 - Localização dos edifícios analisados na ARU de São Mamede de Infesta e respetivo registo fotográfico

Por fim, importa reconhecer que, no campo relativo ao motivo da devolução, predominam situações de desconhecimento. Esta limitação é relevante porque demonstra que a observação exterior e o registo fotográfico permitem caracterizar a condição atual dos imóveis, mas nem sempre possibilitam identificar, com rigor, as razões institucionais, jurídicas, familiares ou económicas que explicam o abandono. Ainda assim, a sistematização dos sete casos permite compreender como a devolução se expressa fisicamente no território e de que modo diferentes condições de partida influenciam o potencial de reutilização funcional.

5.4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E POTENCIAL DE REUTILIZAÇÃO

A análise do potencial de reutilização funcional dos edifícios observados baseou-se num conjunto articulado de critérios resultantes do trabalho de campo, da leitura do PERU e da revisão da literatura sobre reutilização adaptativa e regeneração urbana. Entre esses critérios, consideraram-se o estado atual de ocupação, a função dominante ou anterior do imóvel, a tipologia edificada, o número de pisos, o estado de conservação, a presença de elementos dissonantes, a localização, a natureza da propriedade, a existência de intervenção em curso ou de sinais de mobilização institucional, e a possibilidade de articulação com necessidades locais, nomeadamente habitação acessível, reabilitação urbana, qualificação do espaço e reforço da função social do edificado.

A avaliação do potencial não foi construída a partir de uma medição técnica ou projetual exaustiva, mas sim através de uma leitura comparativa e qualitativa dos casos observados. Assim, o potencial de reutilização foi entendido como a capacidade de cada edifício poder ser reativado funcionalmente e contribuir para a regeneração urbana e social da Área de Reabilitação Urbana (ARU), tendo em conta tanto as suas condições físicas como o seu enquadramento territorial e institucional. Esta análise permite distinguir entre potencial imediato, potencial condicionado e potencial reduzido ou meramente comparativo.

O raciocínio seguido passou por quatro etapas. Em primeiro lugar, analisou-se a condição de ocupação, distinguindo edifícios totalmente devolutos, parcialmente devolutos em obra e edifícios ocupados. Em segundo lugar, avaliou-se o estado físico do imóvel, considerando que edifícios em mau ou péssimo estado exigem maior investimento e apresentam maior grau de condicionamento. Em terceiro lugar, observou-se a escala e a inserção urbana, uma vez que edifícios com maior dimensão, melhor localização ou maior visibilidade urbana podem ter maior capacidade de gerar impacto coletivo. Em quarto lugar, considerou-se o enquadramento institucional e social, sobretudo quando existia intervenção pública em curso, possibilidade de habitação acessível ou relevância para a comunidade local.

Deste modo, a reutilização não depende apenas da escala do edifício. A escala pode reforçar o potencial de impacto, como acontece no caso da Rua Flor do Infesta, onde a dimensão do conjunto habitacional e a intervenção pública em curso permitem uma resposta mais significativa ao nível da habitação acessível. Contudo, edifícios de menor dimensão também podem apresentar potencial de reutilização quando possuem estrutura recuperável, localização favorável ou possibilidade de reconversão para habitação, comércio de proximidade ou usos comunitários. Por outro lado, edifícios em ruína, com necessidade de reconstrução integral, podem manter valor urbano e simbólico, mas apresentam potencial mais condicionado devido aos custos, à viabilidade económica e à necessidade de mobilização da propriedade.

Para tornar explícita a forma como se passou da caracterização dos casos para a avaliação das potencialidades, adotou-se uma classificação qualitativa simples: “+” corresponde a potencial reduzido ou muito condicionado; “++” corresponde a potencial intermédio, dependente de reabilitação e mobilização da propriedade; e “+++” corresponde a potencial elevado ou mais imediato, quando existem condições físicas, institucionais, funcionais ou sociais mais favoráveis à reativação. Esta classificação não substitui uma avaliação técnica, jurídica ou financeira detalhada, mas permite sistematizar a leitura comparativa dos casos observados.

Localização	Critérios utilizados na avaliação		Metodologia aplicada	Avaliação do potencial de reutilização	Medição
Rua Flor do Infesta — Habitação Social Flor do Infesta	Ocupação parcial, intervenção em curso, propriedade pública, escala elevada, cinco ou mais pisos, bom estado em processo de reabilitação, função habitacional e indicação de habitação acessível		Observação direta, registo fotográfico, consulta de informação municipal e articulação com instrumentos de habitação e reabilitação urbana	Potencial elevado e mais imediato, por existir intervenção pública em curso, escala significativa e orientação para habitação acessível. Representa o caso mais claro de passagem do abandono para uma nova função urbana e social.	+++

Rua da Cidreira n.º 177	Edifício totalmente devoluto, propriedade privada, moradia em banda de um piso, mau estado de conservação, elementos dissonantes médios, estrutura e cobertura ainda legíveis	Observação direta, registo fotográfico e comparação com critérios de estado de conservação e reabilitação	Potencial intermédio, uma vez que o edifício se encontra devoluto e degradado, mas ainda apresenta estrutura legível e possibilidade de reabilitação. A reutilização depende da mobilização da propriedade privada e da viabilidade económica da intervenção.	++
--------------------------------	---	---	---	----

Travessa da Cidreira n.º 64	Edifício totalmente devoluto, propriedade privada, edifício em banda de um piso, péssimo estado, presença significativa de elementos dissonantes, ruína e vegetação	Observação direta, registo fotográfico e avaliação qualitativa do grau de degradação	Potencial reduzido ou muito condicionado, devido ao estado de ruína e à provável necessidade de intervenção profunda ou reconstrução. Pode contribuir para a qualificação urbana, mas exige investimento elevado e clarificação da viabilidade de reutilização.	+
------------------------------------	---	--	---	---

Rua da Cidreira n.º 96 — antigo café	Edifício totalmente devoluto, propriedade privada, antigo estabelecimento, edifício em banda de um piso, péssimo estado, forte presença de elementos dissonantes	Observação direta, registo fotográfico, identificação da função anterior e leitura do estado de conservação	Potencial reduzido a intermédio. A antiga função comercial confere interesse para eventual reativação de uso de proximidade, mas o péssimo estado de conservação e a necessidade de reconstrução integral condicionam fortemente a reutilização imediata.	+
---	--	---	---	---

Avenida do Conde n.º 5765 moradia esquerda	Edifício totalmente devoluto, propriedade privada, moradia em banda de um piso, péssimo estado, elevada dissonância, localização em área movimentada	Observação direta, registo fotográfico e leitura da inserção urbana na Avenida do Conde	Potencial condicionado. A localização numa área movimentada reforça o interesse urbano da requalificação, mas o péssimo estado de conservação reduz o potencial imediato e implica custos elevados de intervenção.	A +
---	--	---	--	-----

Avenida do Conde n.º 5765 moradia direita	Edifício totalmente devoluto, propriedade privada, edifício geminado de dois pisos, mau estado, elementos dissonantes médios, presença de grafitis e possibilidade de reabilitação	Observação direta, registo fotográfico e comparação com o caso adjacente	Potencial intermédio, por apresentar degradação relevante mas menos severa do que os edifícios em ruína. A existência de dois pisos, a localização e a possibilidade de reabilitação tornam este caso mais favorável do que outros imóveis em péssimo estado.	++
--	--	--	---	----

Rua da Cidreira n.º 347 moradia cinzenta	Edifício totalmente ocupado, propriedade privada, moradia geminada de dois pisos, excelente estado de conservação, poucos ou nenhuns elementos dissonantes	Observação direta, registo fotográfico e utilização como referência comparativa	Potencial de reutilização reduzido enquanto edifício devoluto, uma vez que se encontra ocupado e requalificado. A sua importância reside sobretudo no valor comparativo, permitindo demonstrar como a ocupação e a manutenção do edificado contribuem para uma imagem urbana mais qualificada.	+
---	--	---	--	---

Tabela 3 - Avaliação do potencial de reutilização dos edifícios analisados na ARU de São Mamede de Infesta

A leitura da tabela permite concluir que o potencial de reutilização dos edifícios observados não é homogéneo. O caso da Rua Flor do Infesta destaca-se com potencial mais elevado, porque reúne escala, intervenção pública, função habitacional e enquadramento em políticas de habitação acessível. Os casos da Rua da Cidreira n.º 177 e da Avenida do Conde n.º 5765 — moradia direita apresentam potencial intermédio, pois, embora se encontrem devolutos e degradados, ainda revelam condições que permitem admitir a sua reabilitação funcional. Já os casos da Travessa da Cidreira n.º 64, da Rua da Cidreira n.º 96 e da Avenida do Conde n.º 5765 — moradia esquerda apresentam potencial mais condicionado, devido ao péssimo estado de conservação e à provável necessidade de reconstrução ou intervenção profunda. Por fim, a Rua da Cidreira n.º 347 não constitui propriamente um caso de reutilização de edifício devoluto, mas funciona como referência comparativa para compreender os efeitos positivos da manutenção, ocupação e requalificação do edificado.

Assim, a avaliação das potencialidades confirma que a reutilização funcional dos edifícios devolutos depende da articulação entre condições físicas, localização, escala, propriedade, instrumentos de política pública e capacidade de resposta a necessidades locais. A existência de edifícios devolutos, por si só, não garante potencial de regeneração; esse potencial torna-se mais consistente quando o imóvel apresenta viabilidade de intervenção, possibilidade de novo uso, enquadramento institucional e contributo social claro para o território.

5.5. PERCEÇÕES E ENVOLVIMENTO DA COMUNIDADE LOCAL

A dimensão social do estudo foi analisada a partir de dois instrumentos complementares: o inquérito por questionário e as entrevistas semiestruturadas. No caso do questionário, foram recolhidas 98 respostas, das quais 87 correspondem a residentes na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, constituindo este o universo considerado para análise. Em termos de perfil, trata-se de uma amostra marcada por forte presença de residentes mais velhos e com relação prolongada com o território: 35,6% situam-se no grupo etário 55–64 anos, 24,1% têm 65 ou mais anos, 49,4% residem na Área de Reabilitação Urbana (ARU) há mais de 10 anos e 55,2% vivem em habitação própria.

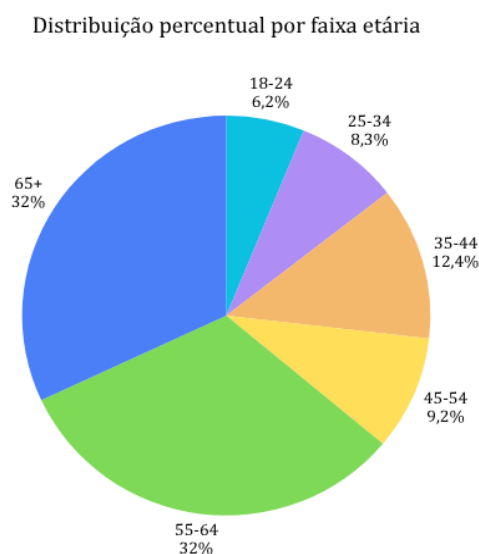


Gráfico 1 - Distribuição percentual por faixa etária

A perceção da presença de edifícios devolutos é amplamente partilhada. Entre os residentes inquiridos, 80,5% referem que existem “alguns” edifícios devolutos na Área de Reabilitação Urbana (ARU), enquanto 4,6% consideram que “existem muitos”. Acresce que 82,8% afirmam passar por esses edifícios diariamente ou várias vezes, o que confirma que a devolução não constitui uma realidade distante ou abstrata, mas antes um elemento incorporado nas rotinas quotidianas de circulação e uso do espaço urbano.

No que respeita aos impactos percebidos, os resultados evidenciam uma leitura claramente crítica do fenómeno. A degradação percebida da área reúne o maior nível de concordância, com 83,9% dos residentes a posicionarem-se nos níveis 4 ou 5. Seguem-se os efeitos negativos na qualidade de vida, com 72,4%, e na perda de vitalidade urbana, com 62,1%. Já a relação entre a devolução e insegurança, embora igualmente relevante, apresenta menor unanimidade, com 46,0% de concordância elevada. Em contrapartida, a valorização da requalificação é praticamente consensual: 95,4% consideram que a recuperação de edifícios devolutos pode melhorar o bem-estar da comunidade; 100% concordam com a requalificação ou reutilização desses imóveis; 94,3% defendem que essa reutilização deve responder a necessidades sociais; e igual percentagem considera importante envolver os residentes nas decisões sobre o seu futuro.

Afirmações dos residentes relativamente aos edifícios devolutos

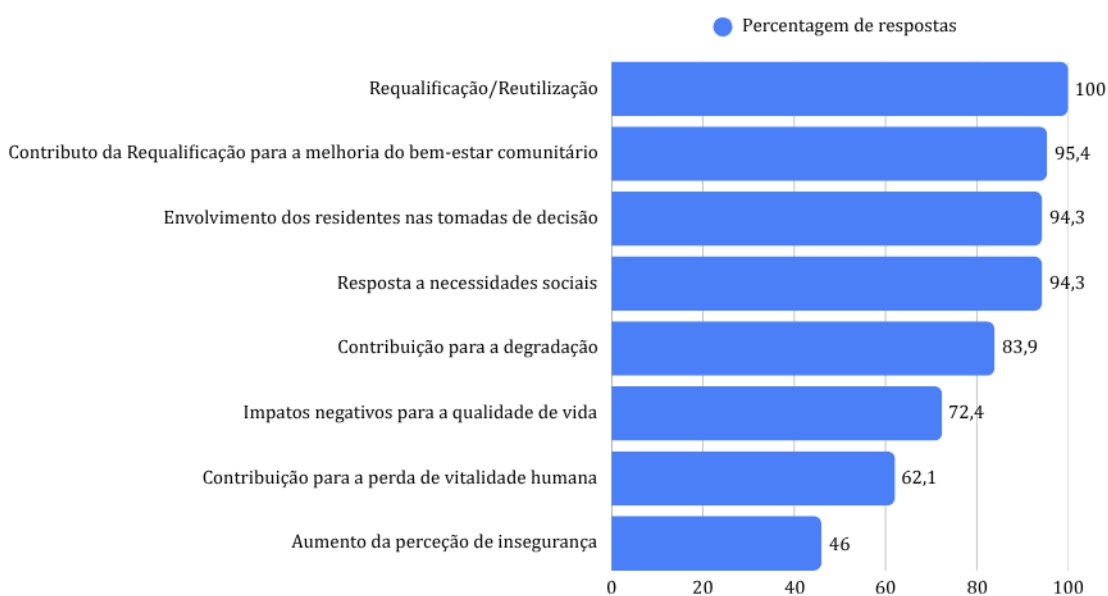


Gráfico 2- Afirmações dos residentes relativamente aos edifícios devolutos

As respostas abertas permitem aprofundar o conteúdo destas posições. O principal problema associado aos edifícios devolutos é identificado, com maior frequência, como degradação urbana/visual, seguindo-se perda de vitalidade e insegurança. Quanto aos usos considerados mais adequados para reutilização, a habitação surge como categoria dominante, com 76 menções, seguida de equipamentos/serviços coletivos, com 47, e serviços/atividades económicas, com 38. Paralelamente, os aspetos considerados mais importantes num projeto de requalificação prendem-se com a resposta as necessidades locais 54 menções, melhorar a segurança e a qualidade do espaço público 30 menções, envolver residentes nas decisões 22 menções e respeitar a identidade/valores do lugar com 21. No que se refere aos receios manifestados, sobressaem preocupações com perda de identidade, aumento dos preços da habitação, valorização seletiva e realização de intervenções pouco articuladas com a envolvente urbana.

Por sua vez, as entrevistas confirmam e aprofundam estes resultados. Os três entrevistados reconhecem a existência de edifícios devolutos e localizam-nos sobretudo em torno da Avenida do Conde, Rua Padre Costa, Rua da Cidreira e Travessa da Cidreira. Em todos os casos, a distinção entre edifício devoluto e edifício apenas degradado assenta na ausência prolongada de uso, manutenção e sinais de vida quotidiana. Os entrevistados associam estes imóveis a sensações de abandono, desorganização da rua, menor movimento e menor conforto na circulação, admitindo inclusivamente alterações de comportamento, como evitar determinados percursos ou horários. Simultaneamente, todos defendem a requalificação dos devolutos, desde que esta tenha utilidade social, responda a necessidades reais da área, respeite a identidade do lugar e envolva os residentes no processo de decisão. Entre os principais receios surgem a valorização seletiva, o afastamento da população local, a perda de memória do local e a ausência de continuidade na gestão após a obra.

No seu conjunto, os dados demonstram que a comunidade local não encara a devolução apenas como um problema físico do edificado, mas como uma questão relacional e quotidiana, com efeitos sobre vitalidade urbana, imagem do lugar, a segurança percebida e a qualidade de vida. Demonstram, igualmente que o apoio à requalificação é robusto, mas condicionado por uma exigência clara: a de que a transformação dos edifícios devolutos produza benefícios específicos a quem já vive na zona.

5.6. SÍNTESE INTEGRADA DOS RESULTADOS EMPÍRICOS

A análise integrada dos resultados empíricos permite concluir que os edifícios devolutos observados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta assumem expressões diferenciadas, quer ao nível do estado de conservação, quer ao nível do potencial de reutilização funcional. Embora o levantamento de campo tenha incidido apenas sobre três zonas seleccionadas e sete casos concretos, os resultados obtidos são coerentes com o diagnóstico do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que já identificava a existência de edifícios devolutos no território da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Assim, a investigação não pretendeu reproduzir um inventário exaustivo de todos os imóveis devolutos, mas antes aprofundar a leitura de situações concretas, permitindo compreender de que modo o abandono se manifesta à escala do edifício, da rua e da experiência quotidiana dos residentes.

Os casos observados revelam que o potencial de reutilização dos edifícios devolutos não é homogéneo. O caso da Rua Flor do Infesta apresenta o potencial mais elevado e imediato, por se encontrar associado a uma intervenção pública em curso, a uma escala significativa e a uma finalidade habitacional orientada para habitação acessível. Pelo contrário, os edifícios observados na Rua da Cidreira, na Travessa da Cidreira e na Avenida do Conde apresentam um potencial mais condicionado, dependente do estado de conservação, da mobilização da propriedade privada, da viabilidade económica e da existência de instrumentos institucionais capazes de apoiar a sua reabilitação.

A auscultação da comunidade local permitiu complementar a observação direta e a análise documental, demonstrando que os edifícios devolutos não são percecionados apenas como imóveis sem uso, mas como elementos que interferem na imagem urbana, na vitalidade das ruas, na qualidade de vida e, em alguns casos, na segurança percebida. Ao mesmo tempo, os residentes valorizam a requalificação destes edifícios, sobretudo quando esta responde a necessidades sociais concretas, como habitação, equipamentos, serviços de proximidade ou outras funções úteis para a população local.

Deste modo, os resultados empíricos confirmam que a reutilização dos edifícios devolutos pode contribuir para processos de regeneração urbana e social, mas apenas quando existe articulação entre condições físicas, localização, enquadramento institucional, viabilidade económica e utilidade social do novo uso. A existência de edifícios devolutos, por si só, não garante potencial de regeneração; esse potencial torna-se mais consistente quando a reabilitação é orientada por objetivos públicos, territorialmente ajustados e socialmente reconhecidos.

6

DISCUSSÃO E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS

A partir dos resultados sistematizados no capítulo anterior, o presente capítulo discute o significado dos dados empíricos recolhidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, articulando-os com a revisão da literatura, com os instrumentos municipais de reabilitação urbana e habitação, e com os contributos da auscultação da comunidade local. Assim, mais do que repetir os resultados apresentados no estudo de caso, procura-se interpretar de que modo os edifícios devolutos observados podem constituir recursos para a regeneração urbana e social, quais os seus limites de reutilização e que condições institucionais, físicas e sociais condicionam a passagem do abandono à função.

6.1. RELAÇÃO ENTRE RESULTADOS, REVISÃO DA LITERATURA E INSTRUMENTOS MUNICIPAIS

A presente investigação situa-se sobretudo numa escala micro e meso de análise. A escala micro está presente no levantamento direto dos edifícios devolutos observados, no registo fotográfico, na análise das suas condições físicas e funcionais e na auscultação dos residentes através de inquéritos e entrevistas. Esta dimensão permitiu compreender como o abandono é percecionado no quotidiano, de que modo afeta a imagem urbana, a segurança percebida e a qualidade de vida, e quais as expectativas da comunidade relativamente à requalificação. Por outro lado, a investigação assume também uma dimensão meso, na medida em que enquadra esses edifícios no contexto territorial da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta e os relaciona com instrumentos municipais como a Área de Reabilitação Urbana (ARU), a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e as políticas locais de habitação e reabilitação. Contudo, não se trata de uma análise macro, uma vez que não compara diferentes municípios, regiões ou países, nem procura avaliar estruturalmente o mercado habitacional nacional. O contributo da dissertação reside, assim, numa leitura situada e territorialmente específica, que articula o edifício, a comunidade local e os instrumentos de política urbana existentes.

A dissertação permitiu desenvolver, para o caso de São Mamede de Infesta, uma cadeia metodológica próxima daquela identificada na revisão da literatura, ainda que adaptada à escala e aos recursos da investigação. Em primeiro lugar, foi realizado um diagnóstico territorial, através do levantamento e mapeamento dos edifícios devolutos nas zonas selecionadas da Área de Reabilitação Urbana (ARU), articulando observação direta, registo fotográfico e informação documental. Em segundo lugar, foram analisados os instrumentos de política pública disponíveis, nomeadamente a Área de Reabilitação Urbana (ARU), a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e os instrumentos municipais de reabilitação e habitação, permitindo compreender o enquadramento institucional em que a reutilização do edificado devoluto pode ocorrer. Em terceiro lugar, a seleção dos edifícios observados e a avaliação do seu potencial de reutilização permitiram estabelecer prioridades analíticas, considerando fatores como localização, estado de conservação, função anterior, enquadramento urbano e possibilidade de resposta a necessidades sociais. Por fim, a auscultação da comunidade local, através de inquéritos e entrevistas, introduziu uma dimensão participativa, ainda que de carácter exploratório, permitindo integrar perceções, expectativas e receios dos residentes.

Relativamente à ORU de São Mamede de Infesta, verifica-se que esta integra parte desta cadeia metodológica, sobretudo ao nível do diagnóstico territorial, da definição de instrumentos de política e da programação de ações públicas e privadas. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) apresenta uma leitura detalhada do território, identifica o estado de conservação do edificado, estrutura dimensões estratégicas de intervenção e prevê medidas de incentivo à reabilitação. Contudo, a análise realizada nesta dissertação permite identificar algumas lacunas, nomeadamente a ausência de uma priorização mais fina dos edifícios devolutos em função do seu potencial social e habitacional, bem como uma participação comunitária mais aprofundada na definição dos usos futuros. Assim, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) fornece um enquadramento importante, mas os resultados poderiam ser mais transformadores se articulassem de forma mais explícita diagnóstico territorial, viabilidade económica, reutilização funcional dos devolutos e envolvimento direto dos residentes.

Os resultados obtidos confirmam vários argumentos presentes na literatura analisada. Em primeiro lugar, reforçam a ideia de que os edifícios abandonados ou devolutos produzem efeitos que ultrapassam a dimensão material do edificado. Tal como defendem Escolà-Gascón et al. (2024) e Lee et al. (2024), o abandono urbano interfere com a perceção do lugar, com o bem-estar dos residentes e com a qualidade da experiência urbana. No caso de São Mamede de Infesta, esta relação manifesta-se nas respostas dos inquiridos e entrevistados, que associam os edifícios devolutos a degradação, ao menor conforto na circulação, à perda de movimento e as alterações nos percursos quotidianos.

Contudo, os resultados também mostram que a regeneração urbana não pode ser reduzida a uma operação estética ou imobiliária. O estudo demonstrou esta ideia através das respostas dos residentes, que, apesar de apoiarem de forma expressiva a requalificação dos edifícios devolutos, associaram esse apoio a condições sociais e territoriais específicas. Nas respostas abertas do inquérito, os participantes valorizaram a necessidade de respeitar a identidade e os valores do lugar e manifestaram receios relacionados com a perda de identidade, o aumento dos preços da habitação, a valorização seletiva e a realização de intervenções pouco articuladas com a envolvente urbana. As entrevistas reforçaram esta leitura, ao associarem os edifícios devolutos não apenas à degradação física, mas também à memória do local, aos percursos quotidianos, ao conforto na circulação e à confiança no território. Assim, a investigação demonstra que a requalificação física só contribui plenamente para a regeneração social quando é percebida pelos residentes como útil, integrada e respeitadora dos vínculos comunitários existentes, evitando soluções que melhorem a aparência dos edifícios, mas fragilizem a identidade urbana e social do lugar.

A relação com Vafaie et al. (2023) e Pintossi, Ikiz Kaya, van Wesemael, et al. (2023) é igualmente evidente. Estes autores defendem que a reutilização adaptativa depende de múltiplos fatores, incluindo o estado físico, a viabilidade económica, o enquadramento legal, a capacidade de gestão, a participação social e a compatibilidade funcional. A distinção identificada nesta investigação entre potencial imediato e potencial condicionado confirma precisamente essa abordagem multidimensional. O caso da Rua Flor do Infesta revela que a existência de enquadramento institucional, financiamento e finalidade social definida pode acelerar a passagem do abandono à função. Pelo contrário, os restantes casos observados demonstram que a localização favorável ou a pequena escala do edificado não são suficientes para garantir reabilitação quando persistem barreiras financeiras, jurídicas ou institucionais.

A literatura sobre políticas públicas e regeneração urbana também encontra confirmação nos resultados. Os autores Ornelas et al. (2025) sublinham que as Área de Reabilitação Urbana (ARU) podem ser instrumentos relevantes quando articulam incentivos fiscais, programas de habitação e capacidade institucional. No caso de São Mamede de Infesta, a análise documental permite identificar um quadro político orientado para a articulação entre reabilitação urbana, habitação acessível e qualificação do espaço público, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU, da Estratégia Local de Habitação (ELH) e da Carta Municipal de Habitação. Contudo, esta conclusão deve ser entendida de forma diferenciada. No domínio da habitação acessível, foi possível observar uma concretização mais evidente através do caso da Rua Flor do Infesta, associado a uma intervenção pública em curso e à reconversão de edifícios abandonados para fins habitacionais. Já no que respeita à qualificação do espaço público, a investigação identificou essa dimensão sobretudo no plano programático do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU, que prevê intervenções de melhoria da circulação pedonal, acessibilidade, espaços públicos e envolventes habitacionais. Assim, o estudo permite concluir que existe uma orientação estratégica coerente, mas a sua concretização não foi verificada de forma homogénea em todos os casos observados. Pelo contrário, os edifícios privados analisados na Rua da Cidreira, Travessa da Cidreira e Avenida do Conde mostram que a existência de instrumentos de política pública não garante, por si só, a reativação efetiva dos imóveis devolutos.

Contudo, os resultados mostram que a existência de instrumentos não garante, por si só, a mobilização efetiva de todos os imóveis devolutos. A passagem do plano à ação depende, no caso estudado, de fatores concretos que a investigação permitiu identificar. Em primeiro lugar, depende da natureza da propriedade, uma vez que a maioria dos edifícios observados é privada, o que limita a capacidade de intervenção direta da administração pública. Em segundo lugar, depende do estado de conservação dos imóveis, dado que alguns casos, como a Travessa da Cidreira n.º 64, a Rua da Cidreira n.º 96 e uma das moradias da Avenida do Conde n.º 5765, apresentam níveis de degradação que implicam obras profundas ou mesmo reconstrução, aumentando os custos e reduzindo a viabilidade imediata. Em terceiro lugar, depende da existência de enquadramento institucional, financiamento e finalidade social definida, como se verifica na Rua Flor do Infesta, onde a intervenção pública em curso demonstra maior capacidade de transformar o abandono em função habitacional. Por fim, depende também da definição de prioridades e do envolvimento dos residentes, uma vez que os resultados do inquérito e das entrevistas mostram que a aceitação social da requalificação está ligada à utilidade das soluções propostas, ao respeito pela identidade local e à resposta a necessidades concretas da comunidade.

A investigação aproxima-se ainda da leitura de Gentili & Hoekstra (2019), sobretudo no que respeita ao paradoxo habitacional, isto é, à coexistência entre edifícios sem uso e dificuldades de acesso à habitação. São Mamede de Infesta apresenta precisamente esta tensão. Por um lado, existem imóveis devolutos em território consolidado e dotado de acessibilidades; por outro, existe uma estratégia municipal que reconhece a necessidade de mobilizar o edificado para habitação a custos acessíveis. No entanto, os casos de propriedade privada observados revelam que a existência física de edifícios vazios não significa disponibilidade imediata para novos usos. Esta constatação confirma que a vacância resulta frequentemente de fatores institucionais, económicos, familiares ou patrimoniais que não são resolvidos apenas com incentivos genéricos.

A relação com Ferretti & Grosso (2019) manifesta-se sobretudo na importância atribuída à participação. A relação com Ferretti & Grosso (2019) manifesta-se sobretudo na importância atribuída à participação, mas importa clarificar que esta conclusão resulta unicamente das opiniões fornecidas pelos residentes através do inquérito e das entrevistas. Foram os próprios participantes que defenderam a importância de envolver a comunidade nas decisões, de adequar os novos usos às necessidades locais e de evitar intervenções que provoquem perda de identidade, valorização seletiva ou afastamento da população local. Assim, a investigação não demonstrou a existência de um processo participativo formal na definição das intervenções em curso, mas mostrou que, do ponto de vista dos residentes, a participação é uma condição relevante para a aceitação social da requalificação.

Esta auscultação não alterou a avaliação técnica dos edifícios, baseada no estado de conservação, localização, ocupação, propriedade e potencial de reutilização, mas modificou a interpretação das suas potencialidades. A partir das respostas dos residentes, a habitação surgiu como uso prioritário, seguida dos equipamentos, serviços coletivos e atividades de proximidade, o que permitiu compreender que o potencial de reutilização não deve ser medido apenas pela capacidade física de reabilitar um edifício, mas também pela sua capacidade de responder a expectativas e necessidades sociais. Deste modo, as conclusões sobre a reutilização foram qualificadas pela dimensão social recolhida no trabalho de campo: um edifício pode apresentar potencial físico, mas esse potencial só se torna socialmente relevante se o uso proposto for reconhecido como útil, acessível e adequado pela comunidade local.

Esta posição reforça a ideia de que a regeneração urbana socialmente sustentável exige processos de decisão transparentes, participados e capazes de integrar diferentes interesses. No caso em estudo, esta dimensão é particularmente relevante, uma vez que o apoio à requalificação é elevado, mas condicionado à utilidade social das soluções propostas.

Por último, os resultados dialogam com Foster (2020) e com a literatura sobre economia circular e sustentabilidade. A reutilização do edificado devoluto permite prolongar o ciclo de vida dos edifícios existentes, reduzir a necessidade de nova construção e aproveitar infraestruturas já disponíveis em áreas consolidadas. No entanto, a investigação não realizou nenhuma avaliação ambiental detalhada, pelo que não é possível quantificar impactos ambientais ou energéticos. Ainda assim, o caso da Rua Flor do Infesta, ao integrar melhoria do desempenho energético no âmbito da intervenção, demonstra que a reabilitação pode articular objetivos sociais, urbanos e ambientais quando devidamente possível.

As ferramentas metodológicas identificadas na revisão da literatura foram utilizadas nesta dissertação de forma adaptada ao contexto e à escala do estudo. A lógica de diagnóstico territorial, presente em estudos e documentos como a Zona de Pressão Urbana (ZPU) e a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), foi mobilizada através do levantamento, mapeamento e caracterização dos edifícios devolutos nas zonas selecionadas da Área de Reabilitação Urbana (ARU). A lógica de priorização territorial, discutida por Carra et al. (2023), foi aplicada de forma simplificada, através da análise do estado de conservação, localização, uso anterior, inserção urbana e potencial de reutilização dos imóveis observados. Já a dimensão participativa, associada à perspetiva de Ferretti & Grosso (2019), foi incorporada através dos inquéritos e entrevistas aos residentes, permitindo compreender não apenas o potencial técnico dos edifícios, mas também a sua aceitação social e os receios associados à requalificação. Por fim, os contributos ligados à economia circular e à reutilização adaptativa foram utilizados como enquadramento conceptual, sobretudo para interpretar a reutilização do edificado existente como alternativa à construção nova e como estratégia de sustentabilidade urbana.

Ainda assim, importa reconhecer que estas ferramentas não foram aplicadas de forma integral ou tecnicamente aprofundada. A dissertação não desenvolveu uma metodologia multicritério formal, como a Teoria do Valor Multi-Atributo, nem uma avaliação quantitativa da circularidade ou da eficiência energética dos edifícios. O seu contributo metodológico reside antes na combinação entre observação territorial, análise documental e auscultação comunitária, permitindo construir uma leitura integrada do potencial dos edifícios devolutos. Deste modo, a investigação utilizou as ferramentas da literatura como referenciais de orientação e interpretação, adaptando-as a um estudo de caso académico, exploratório e territorialmente delimitado.

6.2. POTENCIAL DE REGENERAÇÃO URBANA E SOCIAL DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

Do ponto de vista social, a investigação permite identificar melhorias potenciais da qualidade de vida associadas à reabilitação dos edifícios devolutos, embora estas devam ser entendidas como benefícios esperados e valorizados pelos residentes, e não como efeitos já plenamente verificados no território. Os dados recolhidos mostram que os edifícios devolutos são associados à degradação visual, perda de vitalidade urbana, diminuição da qualidade de vida, menor conforto na circulação e, em alguns casos, insegurança percebida. Assim, as melhorias identificadas prendem-se sobretudo com a possibilidade de reduzir a degradação da imagem urbana, reforçar a sensação de vitalidade nas ruas, melhorar o conforto dos percursos quotidianos, aumentar a confiança no espaço envolvente e transformar imóveis sem uso em respostas concretas para a população. Neste sentido, a reabilitação pode contribuir para a qualidade de vida quando responde a necessidades locais, nomeadamente habitação acessível, serviços de proximidade, equipamentos coletivos e funções que beneficiem quem já reside e utiliza o território.

A preferência dos inquiridos pela habitação como uso prioritário demonstra que a comunidade interpreta os edifícios devolutos como oportunidade para responder a carências habitacionais e não apenas como elementos a remover da paisagem urbana. Além disso, a valorização de equipamentos e serviços coletivos deve ser interpretada sobretudo como uma orientação expressa pelos residentes e não como uma realidade já verificada nos casos observados. O inquérito demonstrou que, para além da habitação, os residentes atribuem relevância a usos de proximidade, equipamentos e serviços capazes de responder a necessidades quotidianas. No entanto, a investigação não comprovou que o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) tenha integrado diretamente esta dimensão social específica a partir da auscultação dos residentes realizada nesta dissertação. Pelo contrário, os resultados permitem formular uma leitura crítica: embora o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) preveja a qualificação do espaço público, da mobilidade, dos equipamentos e da paisagem urbana, a articulação entre estas dimensões e as preferências concretas da comunidade local poderia ser mais explícita na definição dos usos futuros dos edifícios devolutos. Assim, esta valorização funciona como contributo da investigação para complementar a leitura institucional existente, reforçando que a reutilização do edificado deve considerar não apenas critérios técnicos e urbanísticos, mas também as funções que os residentes reconhecem como úteis para a sua vida quotidiana.

As entrevistas e inquéritos contribuíram, neste sentido, para deslocar a investigação de uma leitura exclusivamente técnico-urbanística para uma leitura socialmente situada. Através destes instrumentos, foi possível entender que os edifícios devolutos não são apenas percecionados como estruturas abandonadas, mas como elementos que afetam rotinas, trajetos, sentimentos de conforto, imagem da rua e confiança no território. Esta dimensão dificilmente seria captada apenas através de cartografia, observação exterior ou análise documental. Assim, os instrumentos de auscultação comunitária constituem um contributo central da dissertação, embora a sua incorporação na análise tenha ocorrido sobretudo de forma qualitativa e interpretativa. Os resultados dos inquéritos e entrevistas foram utilizados para compreender os impactos percebidos dos edifícios devolutos, os usos valorizados pela população, os receios associados à requalificação e a importância atribuída à identidade local. Esta informação permitiu enquadrar a avaliação do potencial de reutilização não apenas como uma questão física ou urbanística, mas também como uma questão de utilidade social e aceitação comunitária.

Ainda assim, reconhece-se que esta dimensão poderia ter sido incorporada de forma mais sistemática na avaliação do potencial de reutilização. Uma possibilidade seria transformar os resultados do inquérito em critérios complementares de análise, criando uma dimensão de “potencial social” associada a fatores como: grau de impacto percebido do edifício na qualidade de vida, usos preferidos pelos residentes, capacidade de resposta a necessidades locais, risco de perda de identidade, necessidade de envolvimento comunitário e aceitação social da intervenção. A partir desta matriz, cada edifício poderia ser avaliado não apenas pelo seu estado físico, localização ou propriedade, mas também pelo grau de correspondência entre o seu possível uso futuro e as prioridades expressas pela comunidade. Deste modo, o inquérito poderia funcionar como base para uma avaliação mais participada do potencial de reutilização, complementando a leitura técnica e territorial já realizada.

A presença de imóveis abandonados em frentes consolidadas, nomeadamente na Rua da Cidreira, Travessa da Cidreira e Avenida do Conde, compromete a imagem urbana, reduz a atratividade da rua e fragiliza a perceção de vitalidade. A reabilitação destes edifícios pode, por isso, contribuir para recompor frentes urbanas, reforçar a ocupação funcional e valorizar eixos de circulação quotidiana. Contudo, esta intervenção deve ser articulada com a qualificação do espaço público, da mobilidade e dos equipamentos, tal como previsto no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), evitando soluções isoladas que melhorem edifícios individuais sem transformar a experiência urbana envolvente.

A investigação mostra também que a reutilização funcional deve ser ajustada à escala e localização dos imóveis. Edifícios de pequena dimensão, inseridos em tecido residencial, parecem mais adequados a soluções de habitação ou usos mistos de baixa intensidade. Por sua vez, as intervenções de maior escala, como a Rua Flor do Infesta, permitem uma articulação mais direta com políticas habitacionais públicas e programas de financiamento. Esta diferenciação é essencial para evitar respostas uniformes e reforça a necessidade de políticas ajustadas à diversidade morfológica e funcional da Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A reutilização do edificado existente permite reduzir a pressão sobre novas áreas urbanizáveis, aproveitar infraestruturas já instaladas e prolongar o ciclo de vida dos imóveis. Esta orientação está em linha com os princípios de sustentabilidade e economia circular discutidos na literatura. Contudo, a investigação não permite afirmar que todas as intervenções de reabilitação produzirão automaticamente benefícios ambientais significativos. Esses benefícios dependerão das soluções construtivas adotadas, da melhoria do desempenho energético, da gestão dos materiais e da articulação com mobilidade, espaço público e usos de proximidade.

A análise crítica permite, assim, concluir que o contributo dos edifícios devolutos para a regeneração urbana e social não reside apenas na sua recuperação física. O verdadeiro potencial dos edifícios devolutos emerge quando a reabilitação combina três dimensões: resposta social, qualificação urbana e sustentabilidade ambiental. Contudo, esta conclusão deve ser lida à luz dos casos concretos analisados. No caso da Rua Flor do Infesta, estas dimensões surgem de forma mais articulada, uma vez que a intervenção pública em curso permite associar a recuperação física do edificado a uma finalidade social ligada à habitação acessível, integrando também melhorias no desempenho do edifício e contribuindo para a reativação funcional de um conjunto anteriormente abandonado. Este caso demonstra que, quando existe enquadramento institucional, financiamento e objetivo social definido, o edifício devoluto pode deixar de ser apenas um sinal de degradação e passar a constituir um recurso efetivo para a regeneração urbana e social.

Nos restantes casos observados, nomeadamente na Rua da Cidreira, Travessa da Cidreira e Avenida do Conde, o potencial é mais condicionado. Estes imóveis evidenciam oportunidades de reabilitação pela sua inserção em frentes urbanas consolidadas e pela possibilidade de recompor a imagem e a vitalidade da rua, mas enfrentam limitações associadas à propriedade privada, ao mau ou péssimo estado de conservação, à ausência de intervenção em curso e à incerteza quanto à viabilidade económica ou jurídica. Assim, a investigação permite concluir que nem todos os edifícios devolutos apresentam o mesmo grau de potencial transformador. O contributo para a regeneração depende da capacidade de articular o estado físico do imóvel, a sua localização, os instrumentos de política pública, a utilidade social do novo uso e o envolvimento da comunidade. Quando estas dimensões se articulam, a reutilização pode produzir benefícios coletivos; quando permanecem desligadas, a reabilitação corre o risco de se limitar à valorização estética ou imobiliária, sem gerar uma transformação urbana e social mais consistente. Pelo contrário, quando se desvinculam, a reabilitação corre o risco de se limitar à valorização imobiliária ou à melhoria estética, sem produzir benefícios coletivos duradouros.

6.3. BARREIRAS E OPORTUNIDADES DE OPERACIONALIZAÇÃO

Os resultados permitem identificar várias barreiras à reutilização dos edifícios devolutos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta. A primeira é de natureza física e financeira. Parte dos imóveis observados encontra-se em mau ou péssimo estado de conservação, o que implica intervenções profundas, custos elevados e maior dificuldade de mobilização. Esta situação é particularmente evidente nos casos da Travessa da Cidreira n.º 64, da Rua da Cidreira n.º 96 e de uma das moradias da Avenida do Conde n.º 5765, onde o estado de degradação reduz o potencial imediato de reutilização e aproxima a intervenção de processos de reconstrução ou reabilitação integral.

A segunda barreira é institucional e informacional. Em vários casos, não foi possível identificar com rigor os motivos da devolução, a situação jurídica dos imóveis, a disponibilidade dos proprietários ou a viabilidade económica da intervenção. Esta limitação demonstra que a observação exterior e o registo fotográfico são fundamentais para caracterizar o estado atual dos edifícios, mas não são suficientes para compreender plenamente os bloqueios que mantêm os imóveis sem uso. Assim, a ausência de informação atualizada sobre propriedade, situação legal, interesse de venda ou arrendamento e condições técnicas constitui um obstáculo à definição de estratégias de intervenção mais específicas.

A terceira barreira prende-se com a mobilização da propriedade privada. A maioria dos edifícios observados corresponde à propriedade privada, o que limita a capacidade de intervenção direta da administração pública. Nestes casos, a existência de instrumentos municipais, benefícios fiscais ou enquadramentos estratégicos não garante, por si só, a reativação funcional dos imóveis. A passagem do potencial à ação depende da capacidade de envolver proprietários, reduzir constrangimentos administrativos, assegurar viabilidade económica e criar condições para que a reabilitação seja concretizável.

A quarta barreira é de natureza social. Embora os residentes revelem uma posição favorável à requalificação dos edifícios devolutos, os inquéritos e entrevistas demonstram que esse apoio não é incondicional. A comunidade manifesta preocupações com a perda de identidade local, o aumento dos preços da habitação, a valorização seletiva do território e a possibilidade de intervenções pouco articuladas com as necessidades da população. Assim, a reutilização dos edifícios devolutos deve ser compreendida não apenas como uma operação física ou urbanística, mas também como um processo socialmente sensível, cuja aceitação depende da utilidade pública dos novos usos e do envolvimento dos residentes.

Apesar destas barreiras, os resultados também revelam oportunidades relevantes. A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta dispõe de enquadramento estratégico, instrumentos municipais de reabilitação urbana, centralidade territorial, tecido urbano consolidado e reconhecimento comunitário da necessidade de intervenção. O caso da Rua Flor do Infesta demonstra que, quando existe articulação entre financiamento público, enquadramento institucional e finalidade social definida, a transformação de edifícios anteriormente abandonados em habitação acessível torna-se possível. Este caso representa, por isso, uma oportunidade concreta de passagem do abandono à função, embora não possa ser generalizado automaticamente aos restantes imóveis observados.

A principal oportunidade identificada reside na possibilidade de articular a reabilitação dos edifícios devolutos com objetivos mais amplos de regeneração urbana e social. Os edifícios analisados, mesmo quando apresentam potencial condicionado, encontram-se inseridos em frentes urbanas consolidadas e em áreas com uso quotidiano pela população. A sua requalificação poderá contribuir para recompor a imagem urbana, reforçar a vitalidade das ruas, melhorar a perceção de segurança e criar novas funções habitacionais, comerciais ou comunitárias. Contudo, esse potencial apenas se concretizará se a intervenção for acompanhada por instrumentos adequados, informação atualizada, capacidade institucional, mobilização da propriedade e atenção às necessidades da comunidade local.

Deste modo, a discussão demonstra que os edifícios devolutos não apresentam todos o mesmo grau de potencial transformador. O caso da Rua Flor do Infesta evidencia um potencial mais imediato, sustentado por intervenção pública e finalidade habitacional, enquanto os restantes casos revelam oportunidades mais condicionadas, dependentes de fatores físicos, económicos, jurídicos e sociais. Assim, a regeneração urbana e social através da reutilização do edificado devoluto exige uma abordagem diferenciada, capaz de distinguir entre imóveis com condições de intervenção mais favoráveis e imóveis que exigem processos mais complexos de mobilização e viabilização.

7

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

7.1. PRINCIPAIS CONCLUSÕES DO ESTUDO

A presente dissertação teve como objetivo compreender de que modo os edifícios devolutos existentes na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta podem contribuir para processos de regeneração urbana e social, respondendo simultaneamente a problemas de abandono urbano, carência habitacional e qualificação do território. Partindo desta finalidade, o estudo procurou identificar edifícios devolutos em zonas selecionadas da Área de Reabilitação Urbana (ARU), analisar o seu potencial de reutilização funcional e compreender a forma como a comunidade local percebe estes imóveis e a sua eventual requalificação.

A investigação permitiu concluir que os edifícios devolutos não devem ser entendidos apenas como elementos degradados ou sem uso, mas também como recursos urbanos com potencial de transformação. A sua presença no território representa um problema quando contribui para a perda de vitalidade urbana, para a degradação da imagem da rua e para a diminuição da qualidade do espaço público. Contudo, quando enquadrados por políticas públicas adequadas e orientados para funções socialmente relevantes, estes edifícios podem constituir oportunidades para reforçar a habitação acessível, a coesão social, a qualificação urbana e a sustentabilidade.

Em resposta à primeira questão de investigação, conclui-se que existem edifícios devolutos identificáveis nas zonas analisadas da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, sobretudo em áreas como a Rua da Cidreira, a Travessa da Cidreira e a Avenida do Conde. Esta conclusão refere-se diretamente aos casos observados no trabalho de campo, pelo que não deve ser entendida como uma generalização automática a toda a Área de Reabilitação Urbana (ARU). No entanto, os resultados são coerentes com o diagnóstico do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que já identificava a presença de edifícios devolutos na área de reabilitação urbana. Assim, embora a investigação tenha incidido apenas sobre zonas selecionadas e sobre um conjunto limitado de casos, estes permitem ilustrar uma realidade mais ampla: a existência de edifícios devolutos dispersos, muitas vezes integrados em frentes urbanas consolidadas e de pequena escala, cuja ausência de uso interfere na continuidade funcional, visual e simbólica do tecido urbano.

Relativamente à segunda questão de investigação, conclui-se que o potencial de reutilização funcional dos edifícios devolutos existe, embora apresente diferentes graus de viabilidade. O caso da Rua Flor do Infesta demonstra um potencial mais imediato, uma vez que se encontra associado a uma intervenção pública em curso, a financiamento e a uma finalidade habitacional orientada para habitação acessível. Pelo contrário, os edifícios privados observados nas restantes zonas revelam um potencial mais condicionado, dependente do estado de conservação, da capacidade de investimento, da situação da propriedade, da viabilidade económica e da existência de instrumentos que incentivem ou viabilizem a sua reabilitação. Assim, a simples existência de edifícios devolutos não garante, por si só, a sua reutilização; é necessário que exista articulação entre condições físicas, institucionais, económicas e sociais.

Quanto à terceira questão de investigação, relativa às perceções da comunidade local, conclui-se que os residentes reconhecem os edifícios devolutos como elementos negativos para a qualidade urbana, associando-os sobretudo à degradação, à perda de vitalidade e à diminuição do bem-estar. No entanto, a comunidade demonstra uma posição favorável à sua requalificação, desde que esta responda a necessidades concretas do território, como habitação, equipamentos, serviços de proximidade ou outras funções úteis para a população. Esta conclusão demonstra que a regeneração urbana só adquire pleno sentido quando os edifícios devolutos deixam de ser apenas recuperados fisicamente e passam a produzir benefícios diretos para quem habita e utiliza o território.

A triangulação entre observação direta/registo fotográfico, dados institucionais e auscultação da comunidade local revelou uma leitura globalmente convergente do fenómeno estudado. A observação direta e o registo fotográfico permitiram confirmar a presença de edifícios devolutos ou em situação de degradação visível nas zonas analisadas, evidenciando diferentes estados de conservação e diferentes graus de potencial de reutilização. Os dados institucionais, nomeadamente o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e os instrumentos municipais de habitação e reabilitação urbana, enquadraram essa realidade num problema territorial mais amplo, já reconhecido no diagnóstico municipal da Área de Reabilitação Urbana (ARU). Por sua vez, os inquéritos e entrevistas demonstraram que a comunidade local também reconhece estes edifícios como elementos associados à degradação urbana, perda de vitalidade e diminuição da qualidade de vida, valorizando a sua requalificação quando esta responde a necessidades sociais concretas.

Deste modo, as três fontes de informação não apresentaram leituras contraditórias, mas sim complementares. A observação direta mostrou a expressão física do problema, os dados institucionais permitiram compreender o seu enquadramento territorial e político, e a auscultação dos residentes revelou a sua dimensão social e quotidiana. Esta convergência reforça a validade das conclusões da dissertação, demonstrando que os edifícios devolutos da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta devem ser entendidos simultaneamente como sinais de abandono urbano e como recursos potenciais para políticas de regeneração urbana e social.

A investigação permitiu ainda perceber uma diferença significativa entre o conhecimento existente no início da dissertação e o conhecimento adquirido no final do estudo. Inicialmente, a compreensão da Área de Reabilitação Urbana (ARU) baseava-se sobretudo no enquadramento teórico, nos instrumentos municipais e no diagnóstico já existente no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). No final, esse conhecimento foi aprofundado através do trabalho de campo, da observação direta, do registo fotográfico, dos inquéritos e das entrevistas. Deste modo, foi possível passar de uma leitura mais geral e documental para uma leitura mais próxima da realidade concreta dos edifícios e das perceções dos residentes.

Importa também reconhecer que o território estudado não é estático. Durante o período de realização do estudo poderão ter ocorrido alterações no terreno, nomeadamente mudanças no estado de conservação dos edifícios, início ou avanço de obras, alteração da ocupação, venda de imóveis ou outras dinâmicas urbanas. Assim, os resultados apresentados devem ser entendidos como um retrato situado no tempo, correspondente ao momento em que decorreu a investigação.

Em síntese, a principal conclusão desta dissertação é que os edifícios devolutos da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta podem contribuir para a regeneração urbana e social quando deixam de ser entendidos apenas como problema e passam a ser integrados em estratégias públicas de reutilização funcional, habitação, qualificação urbana e participação comunitária. A passagem do abandono à função depende, portanto, da capacidade de transformar imóveis sem uso em respostas concretas para o território e para a população.

7.2. CONTRIBUTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS

A presente dissertação apresenta contributos científicos, teóricos e práticos para o estudo dos edifícios devolutos e da sua relação com os processos de regeneração urbana e social. Embora se trate de um estudo de caso territorialmente delimitado, centrado na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta, a investigação contribui para aprofundar a compreensão de um problema urbano mais amplo: a coexistência entre edifícios sem função ativa, carência habitacional, degradação urbana e necessidade de reutilização sustentável do edificado existente.

Do ponto de vista científico, o principal contributo da dissertação reside na produção de conhecimento empírico situado sobre uma realidade urbana concreta. Através do levantamento de campo, do registo fotográfico, da análise documental, dos inquéritos e das entrevistas, foi possível compreender como os edifícios devolutos se manifestam no território, que diferentes graus de potencial de reutilização apresentam e de que forma são percecionados pela comunidade local. Este contributo é relevante porque permite aproximar o debate científico sobre edifícios devolutos, reutilização adaptativa e regeneração urbana da escala concreta do edifício, da rua e da experiência quotidiana dos residentes.

Do ponto de vista metodológico, a dissertação contribui ao articular três fontes de informação complementares: observação direta e registo fotográfico, dados institucionais e auscultação da comunidade local. Esta triangulação permitiu construir uma leitura mais completa do fenómeno, evitando uma análise exclusivamente documental, técnica ou percecional. Assim, o estudo demonstra que a avaliação do potencial de reutilização dos edifícios devolutos deve integrar simultaneamente a dimensão física do edificado, o enquadramento político-institucional e a percepção social dos residentes.

Do ponto de vista teórico, a investigação reforça a importância de distinguir edifício devoluto de edifício degradado. A ausência de uso e o mau estado de conservação podem estar associados, mas não são fenómenos equivalentes. Esta distinção é essencial para definir respostas adequadas no âmbito da reabilitação urbana, uma vez que alguns edifícios podem estar devolutos sem apresentarem degradação profunda, enquanto outros podem estar degradados, mas ainda ocupados. Ao aplicar esta distinção ao caso de São Mamede de Infesta, a dissertação contribui para uma leitura mais rigorosa do abandono urbano e das condições de reutilização do edificado.

A dissertação contribui ainda para a literatura sobre reutilização adaptativa ao demonstrar que o potencial de reutilização funcional não depende apenas da existência física de edifícios devolutos. Esse potencial resulta da articulação entre o estado de conservação, a localização, a tipologia edificada, a natureza da propriedade, a viabilidade económica, o enquadramento institucional e a utilidade social do novo uso. O caso da Rua Flor do Infesta evidencia um potencial mais imediato, associado à intervenção pública e à habitação acessível, enquanto os restantes casos demonstram que a propriedade privada, a degradação acentuada e a ausência de mobilização institucional podem condicionar fortemente a reativação funcional dos imóveis.

Outro contributo relevante prende-se com a incorporação da percepção comunitária na análise da regeneração urbana. Os resultados demonstram que os residentes não avaliam os edifícios devolutos apenas pela sua aparência física, mas pelos efeitos que produzem na qualidade de vida, na imagem da rua, na vitalidade urbana, na segurança percebida e na identidade local. Assim, a dissertação contribui para reforçar a ideia de que a regeneração urbana deve ser entendida como um processo socialmente situado, no qual a reabilitação física só adquire pleno sentido quando responde a necessidades concretas da população.

Do ponto de vista prático, o estudo fornece contributos úteis para a gestão urbana local, ao evidenciar a necessidade de atualizar diagnósticos municipais, distinguir edifícios com diferentes graus de potencial, reforçar a articulação entre reabilitação urbana e política habitacional, envolver os residentes nas decisões e criar instrumentos mais eficazes de mobilização do edificado devoluto. Deste modo, a dissertação não se limita a analisar um problema urbano, mas propõe uma leitura aplicada que pode apoiar futuras decisões públicas no domínio da habitação, da reabilitação urbana e da qualificação territorial.

Em síntese, o contributo científico da dissertação reside na articulação entre conhecimento teórico, evidência empírica e utilidade pública. O estudo demonstra que os edifícios devolutos podem ser analisados como recursos estratégicos para a regeneração urbana e social, desde que a sua reutilização seja orientada por critérios de sustentabilidade, função social, participação comunitária e adequação territorial.

7.3. RECOMENDAÇÕES PARA POLÍTICAS PÚBLICAS E GESTÃO URBANA

Com base nas conclusões alcançadas, recomenda-se que a gestão urbana local continue a integrar a problemática dos edifícios devolutos nas políticas de reabilitação urbana e habitação. A existência de imóveis sem uso ativo em áreas consolidadas deve ser encarada como uma oportunidade para responder a necessidades territoriais e sociais, e não apenas como uma questão de degradação física ou patrimonial.

Uma primeira recomendação consiste na atualização regular da informação sobre edifícios devolutos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta. Esta atualização deverá permitir identificar alterações no estado dos imóveis, mudanças de ocupação, obras em curso, situações de venda ou arrendamento e eventuais agravamentos da degradação. A existência de informação atualizada é fundamental para apoiar decisões públicas, definir prioridades e evitar que os instrumentos municipais fiquem dependentes de diagnósticos desatualizados.

Em segundo lugar, recomenda-se a definição de prioridades de intervenção. Para esse efeito, os edifícios devolutos devem ser avaliados segundo critérios como localização, estado de conservação, natureza da propriedade, possibilidade de reutilização, impacto urbano e potencial de resposta a necessidades sociais. Esta avaliação permitiria orientar recursos para os casos em que a intervenção possa gerar maior benefício coletivo, distinguindo imóveis com potencial imediato de imóveis com potencial mais condicionado.

Em terceiro lugar, recomenda-se o reforço da articulação entre reabilitação urbana e política habitacional. Sempre que possível, a reutilização de edifícios devolutos deve contribuir para aumentar a oferta de habitação acessível ou para responder a necessidades habitacionais identificadas no território. Esta recomendação assume particular importância num contexto em que a existência de edifícios sem uso contrasta com dificuldades no acesso à habitação.

Em quarto lugar, considera-se essencial reforçar o contacto com proprietários privados. Tendo em conta que muitos dos edifícios devolutos dependem da iniciativa privada para serem reabilitados, as políticas públicas devem combinar informação, incentivos, apoio técnico e acompanhamento administrativo. Além disso, quando se verificarem situações prolongadas de abandono, devem também ser ponderados os mecanismos legais disponíveis, de forma a evitar a manutenção indefinida de imóveis sem função urbana.

Em quinto lugar, recomenda-se que os processos de requalificação integrem a participação dos residentes. A comunidade local demonstrou valorizar a reutilização dos edifícios devolutos, mas também revelou preocupações com possíveis efeitos negativos, como o aumento dos preços da habitação, a perda de identidade local ou intervenções pouco ajustadas ao território. Por esse motivo, a população deve ser envolvida na definição dos usos, prioridades e objetivos das intervenções.

Por fim, recomenda-se que a reabilitação dos edifícios devolutos seja articulada com a qualificação do espaço público, da mobilidade e da paisagem urbana. Embora a recuperação de imóveis isolados possa produzir efeitos positivos, a regeneração urbana exige uma visão mais ampla, capaz de melhorar a experiência quotidiana dos residentes e reforçar a integração dos edifícios reabilitados no tecido urbano envolvente.

7.4. LIMITAÇÕES DO ESTUDO E SUGESTÕES PARA INVESTIGAÇÕES FUTURAS

A presente investigação apresenta algumas limitações que devem ser reconhecidas. A primeira diz respeito ao recorte espacial do trabalho de campo. Embora a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta integre um número mais alargado de edifícios devolutos identificados no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), esta dissertação incidiu apenas sobre três zonas selecionadas. Assim, os resultados obtidos permitem aprofundar a análise de casos concretos, mas não constituem um levantamento exaustivo de todos os edifícios devolutos existentes na Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A segunda limitação prende-se com a natureza da observação realizada. A caracterização dos edifícios baseou-se na observação exterior e no registo fotográfico, não tendo sido realizadas vistorias técnicas ao interior dos imóveis. Deste modo, a avaliação do estado de conservação e do potencial de reutilização deve ser entendida como uma análise preliminar, não substituindo estudos técnicos de arquitetura, engenharia, segurança estrutural ou viabilidade económica.

A terceira limitação relaciona-se com a dificuldade em identificar os motivos concretos da devolução. Em vários casos, não foi possível apurar se os edifícios se encontravam devolutos por razões económicas, jurídicas, familiares, sucessórias, administrativas ou por falta de interesse dos proprietários. Esta limitação condiciona a definição de respostas específicas para cada imóvel e, simultaneamente, demonstra a necessidade de investigações futuras que integrem a perspetiva dos proprietários e das entidades responsáveis pela gestão urbana.

A quarta limitação diz respeito à amostra dos inquéritos e entrevistas. Embora os dados recolhidos tenham permitido compreender perceções relevantes da comunidade local, a amostra não é probabilística e não representa necessariamente todos os grupos que vivem, trabalham ou circulam na Área de Reabilitação Urbana (ARU). Neste sentido, futuras investigações poderiam integrar uma amostra mais diversificada, incluindo jovens, arrendatários, novos residentes, comerciantes, proprietários e utilizadores não residentes.

A quinta limitação relaciona-se com a ausência de uma avaliação económica e ambiental aprofundada. A dissertação reconhece o potencial sustentável da reutilização do edificado existente, contudo, não quantifica custos de intervenção, emissões evitadas, desempenho energético ou impactos económicos diretos. Estes aspetos deverão, por isso, ser desenvolvidos em estudos futuros, sobretudo quando se pretenda transformar o potencial identificado em propostas concretas de intervenção.

Tendo em conta estas limitações, uma primeira sugestão para investigação futura consiste na realização de um inventário atualizado e completo dos edifícios devolutos da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta. Esse levantamento deveria abranger a totalidade do território delimitado e cruzar observação de campo com dados municipais, fiscais, cadastrais e de serviços públicos.

Uma segunda sugestão passa pelo alargamento do estudo a outros territórios, não se limitando apenas ao perímetro da Área de Reabilitação Urbana (ARU). A análise de áreas próximas ou de outras Área de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Matosinhos permitiria perceber se os padrões identificados em São Mamede de Infesta correspondem a uma realidade específica ou a uma tendência mais ampla no contexto municipal e metropolitano.

Uma terceira linha de investigação futura consistiria no desenvolvimento de estudos técnico-projetuais sobre edifícios selecionados, avaliando custos, soluções arquitetónicas, modelos de financiamento, possibilidades de uso e impacto social esperado. Esta abordagem permitiria transformar a análise académica em propostas mais próximas da intervenção prática.

Em quarto lugar, seria relevante aprofundar a participação comunitária através de metodologias mais interativas, como sessões públicas, caminhadas exploratórias, mapas colaborativos ou oficinas de discussão sobre usos futuros. Estas metodologias permitiriam testar diferentes cenários de reutilização e compreender melhor as prioridades da população.

Por último, recomenda-se que futuras investigações integrem uma avaliação ambiental e energética da reutilização de edifícios devolutos, comparando a reabilitação com alternativas como a demolição, reconstrução ou construção nova. Esta análise permitiria fundamentar melhor o contributo da reutilização adaptativa para a sustentabilidade urbana.

Em conclusão, esta dissertação demonstra que os edifícios devolutos da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta representam simultaneamente um desafio e uma oportunidade. A sua permanência sem uso contribui para problemas urbanos e sociais, mas a sua reutilização pode apoiar estratégias de habitação, regeneração, qualificação territorial e sustentabilidade. Assim, o principal desafio futuro será transformar o potencial identificado em ações concretas, capazes de devolver função ao edificado abandonado e valor ao território e à comunidade que nele reside.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Annadurai, G., & Chitra, B. (2025). Transforming Urban Neglected Spaces: The Role of Adaptive Reuse and Nature-Based Solutions. *International Research Journal of Multidisciplinary Scope*, 6(2), 1027–1050. <https://doi.org/10.47857/irjms.2025.v06i02.03699>
- Brito-Henriques, E. (2017). *Arruinamento e regeneração do espaço edificado na metrópole do século xxi: o caso de Lisboa*.
- Câmara Municipal de Matosinhos. (2022). *relatorio_delimitacao_da_zona_de_pressao_urbanistica*.
- Carra, M., Caselli, B., Rossetti, S., & Zazzi, M. (2023). Widespread Urban Regeneration of Existing Residential Areas in European Medium-Sized Cities—A Framework to Locate Redevelopment Interventions. *Sustainability (Switzerland)*, 15(17). <https://doi.org/10.3390/su151713162>
- Escolà-Gascón, Á., Dagnall, N., Drinkwater, K., & Denovan, A. (2024). Abandoned vs. regenerated places: Evidence of five social impacts that improve urban planning. *Cities*, 146. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104739>
- Ferretti, V., & Grosso, R. (2019). Designing successful urban regeneration strategies through a behavioral decision aiding approach. *Cities*, 95. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.06.017>
- Foster, G. (2020). Circular economy strategies for adaptive reuse of cultural heritage buildings to reduce environmental impacts. *Resources, Conservation and Recycling*, 152. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2019.104507>
- Gentili, M., & Hoekstra, J. (2019). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, 34(3), 425–447. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447093>
- Housing Europe. (2023). Tools to Deal with Vacant Housing. *Housing Europe Observatory*.
- Lanz, F., & Pendlebury, J. (2022). Adaptive reuse: a critical review. *Journal of Architecture*, 27(2–3), 441–462. <https://doi.org/10.1080/13602365.2022.2105381>
- Lee, R. J., Newman, G., & Day, W. (2024). Neighborhood abandonment and quality of life: A comparison of neighborhood satisfaction and housing value measures. *Cities*, 150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105011>

- Li, Y., Meng, X., Zhao, H., Li, W., & Long, Y. (2023). Identifying abandoned buildings in shrinking cities with mobile sensing images. *Urban Informatics*, 2(1). <https://doi.org/10.1007/s44212-023-00025-5>
- Mendes, L. (2013). *Regeneração urbana: evolução e problemática conceptual*.
- Mendes, L. (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. (2023). O ESTADO E A QUESTÃO DOS DEVOLUTOS. *Sociedade e Território-Natal*, 35(1), 26–50.
- Miranda, D., Costa, A., Mendes, P., & Afonso, R. (2023). *PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO MAMEDE DE INFESTA PROJETO DE DEFINIÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA FICHA TÉCNICA TRABALHO ELABORADO PELA QUATERNAIRE PORTUGAL, CONSULTORIA PARA O DESENVOLVIMENTO, S.A. PARA O MUNICÍPIO DE MATOSINHOS. COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA: Câmara Municipal de Matosinhos*.
- Mourão, J. (2025). *Surplus buildings, Scarce housing. Converting vacant buildings into affordable housing: European benchmarks and challenges in Portugal*.
- Ornelas, C., Figueiredo, C., & Morgado, A. (2025). Housing in Urban Rehabilitation Areas: Opportunities for Local Management in Housing Provision and Preservation. *Buildings*, 15(13). <https://doi.org/10.3390/buildings15132325>
- Oro, A. V., & Jorge, S. (2023). Sustainable Cities and Communities? Practical problems of local implementation of the Agenda 2030 in light of the rehabilitation process of the Oporto “Ilhas.” *Cidades*, 69–86. <https://doi.org/10.15847/cct.29239>
- Oza, B. M., Sanchaniya, R. J., Kundziņa, A., & Lapuke, S. (2024). Challenges and Barriers to Property Reuse for Social Housing: A Comprehensive Review. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 12(1), 210–222. <https://doi.org/10.2478/bjreecm-2024-0014>
- Pintossi, N., Ikiz Kaya, D., & Pereira Roders, A. (2023). Cultural heritage adaptive reuse in Salerno: Challenges and solutions. *City, Culture and Society*, 33. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2023.100505>

- Pintossi, N., Ikiz Kaya, D., van Wesemael, P., & Pereira Roders, A. (2023). Challenges of cultural heritage adaptive reuse: A stakeholders-based comparative study in three European cities. *Habitat International*, 136. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102807>
- Ribeiro, P. (2010). *A AVALIAÇÃO DAS POLÍTICAS DE REGENERAÇÃO URBANA EM CONTEXTOS INTRAURBANOS*.
- Rodrigues, C., & Freire, F. (2017). Adaptive reuse of buildings: Eco-efficiency assessment of retrofit strategies for alternative uses of an historic building. *Journal of Cleaner Production*, 157, 94–105. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.04.104>
- Sanchaniya, R., & Geipele, I. (2023). IDENTIFYING EXISTING PROPERTIES FOR REUSE INTO SOCIAL HOUSING. *Engineering for Rural Development*, 22, 100–107. <https://doi.org/10.22616/ERDev.2023.22.TF018>
- Sousa, L. (2016). *Princípios de Reabilitação de Edifícios. A aplicação a casos de estudo*.
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings; a systematic literature review of success factors. *Habitat International*, 142. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>
- van Laar, B., Greco, A., Remøy, H., Gruis, V., & Hamida, M. B. (2025). Towards desirable futures for the circular adaptive reuse of buildings: A participatory approach. *Sustainable Cities and Society*, 122. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2025.106259>

ANEXOS

A.1 INQUÉRITO “ESTUDO DA ARU DE SÃO MAMEDE DE INFESTA”

Estudo da ARU de São Mamede de Infesta

O presente questionário integra uma dissertação desenvolvida no âmbito do Mestrado em Planeamento e Projeto Urbano da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP) e tem como objetivo recolher a opinião dos residentes sobre alguns aspetos relacionados com os edifícios devolutos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede de Infesta.

A participação é voluntária e anónima. Os dados serão tratados de forma confidencial e analisados apenas de modo agregado (coletivo). Os resultados obtidos destinam-se exclusivamente a fins académicos.

** Indica uma pergunta obrigatória*

Perguntas de caracterização do residente.

Informações gerais (não identificativas) para caracterizar a amostra de residentes. Os dados serão analisados de forma agregada e anónima.

1. Reside na ARU de São Mamede de Infesta? *

Marcar apenas uma oval.

☐ Sim

☐ Não

2. Qual é a sua idade? *

Marcar apenas uma oval.

☐ 18-24

☐ 25-34

☐ 35-44

☐ 45-54

☐ 55-64

☐ 65+

3. Qual é o seu gênero? *

Marcar apenas uma oval.

☐ Masculino

☐ Femenino

☐ Prefiro não responder

4. Há quanto tempo reside na ARU? *

Marcar apenas uma oval.

☐ Menos de 1 ano

☐ 1-3 anos

☐ 4-6 anos

☐ 7-10 anos

☐ Mais de 10 anos

5. Qual é a sua situação habitacional ? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Casa própria
- ☐ Casa arrendada
- ☐ Outra:

Contacto com edifícios devolutos na ARU

Nesta secção pretende-se perceber o seu grau de contacto e familiaridade com edifícios devolutos na ARU, incluindo a percepção da sua presença e localização aproximada.

6. Na sua percepção, existem edifícios devolutos na ARU? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não
- ☐ Não sei

7. Com que frequência passa por edifícios devolutos na ARU? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Diariamente
- ☐ Várias vezes/semana
- ☐ 1-2 vezes/semana
- ☐ Raramente
- ☐ Nunca

8. Onde observa mais frequentemente edifícios devolutos? (se souber)

Perceções sobre impactos dos edifícios devolutos

Nesta secção pedimos a sua opinião sobre os impactos associados à existência de edifícios devolutos na ARU, incluindo efeitos percebidos na qualidade de vida, segurança, degradação urbana e vitalidade do bairro.

9. A presença de edifícios devolutos afeta negativamente a qualidade de vida na ARU. *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

10. A presença de edifícios devolutos aumenta a percepção de insegurança. *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

11. A presença de edifícios devolutos contribui para a degradação percebida do bairro. *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

12. A presença de edifícios devolutos contribui para a perda de vitalidade urbana *
(menos movimento/atividade).

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

13. A requalificação de edifícios devolutos pode melhorar o bem-estar da comunidade. *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

14. Na sua opinião, qual é o principal problema associado aos edifícios devolutos *
na ARU?

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Insegurança
- ☐ Degradação urbana/visual
- ☐ Perda de vitalidade
- ☐ Outra:

Requalificação e usos preferidos

Nesta secção pretende-se recolher a sua opinião sobre a requalificação/reutilização de edifícios devolutos e quais os usos que considera mais adequados e prioritários para a ARU.

15. Até que ponto concorda com a requalificação/reutilização de edifícios devolutos na ARU? *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concorda totalmente

16. Que usos considera mais adequados para reutilizar edifícios devolutos na ARU? *

Marcar tudo o que for aplicável.

- ☐ Habitação
☐ Equipamentos/serviços coletivos
☐ Comércio
☐ Serviços/atividades económicas
☐ Outra: _____

17. Se tivesse de escolher apenas 2 prioridades, quais seriam? *

Marcar tudo o que for aplicável.

- ☐ Habitação
☐ Equipamentos/serviços coletivos
☐ Comércio
☐ Serviços/atividades económicas

18. A reutilização de edifícios devolutos deve contribuir para responder a necessidades sociais (ex.: habitação/equipamentos) *

Marcar apenas uma oval.

1 2 3 4 5

Disc ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Concordo totalmente

Condições de aceitação e preocupações

Nesta secção procuramos compreender que condições considera importantes para a aceitação de projetos de requalificação, bem como eventuais preocupações associadas a estes processos.

19. O que considera mais importante num projeto de requalificação de edifícios devolutos? *

Marcar tudo o que for aplicável.

- ☐ Responder a necessidades locais
- ☐ Envolver residentes nas decisões
- ☐ Respeitar identidade/valores do lugar
- ☐ Evitar impactos negativos na comunidade
- ☐ Melhorar segurança e qualidade do espaço público

20. Que preocupações/receios associa a processos de reabilitação/requalificação na ARU? *

21. Considera importante envolver os residentes nas decisões sobre o futuro dos edifícios devolutos? *

Marcar apenas uma oval.

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

22. Há algum edifício devoluto (ou local) que considere particularmente importante para a identidade/memória da comunidade? Qual? *

Contributos finais

Nesta última pergunta, pedimos que partilhe as suas sugestões para melhorar a ARU, tendo em conta os edifícios devolutos e a requalificação.

23. Que mudanças considera mais importantes para melhorar a ARU, relacionadas com edifícios devolutos e requalificação? *

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pela Google.

Google Formulários