Rui Ferreira, Carlos Maia & Jorge M. Branco

A Encomenda Pública de Habitação a Custos Controlados em Portugal. Uma Análise Tipológica e Construtiva

Landscapes Heritage & Territory Collection

Coleção Paisagens Património & Território

A ENCOMENDA PÚBLICA DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS EM PORTUGAL.
UMA ANÁLISE TIPOLÓGICA E CONSTRUTIVA

Rui Ferreira, Carlos Maia & Jorge M. Branco (coord.)

9 Nota Introdutória
Diego Inglez de Souza

11 Os termos de referência /
concursos de conceção. um campo de experimentação
objetivos e enquadramento da investigação

17 O caderno de encargos /
a definição da encomenda

23 O programa preliminar /
instrumentos do concurso
habitat
sistema

29 Os elementos do júri /
discurso do método
análise sistemática: o método de Alexander Klein
flexibilidade como método de transformação

39 As propostas /
quarenta e um casos de estudo

123 Os resultados /
leituras e conclusões

129 O debate /
para um novo habitar

Este livro resulta da tese de doutoramento desenvolvida pelo arquiteto Rui Ferreira, sob orientação dos professores Carlos Maia e Jorge Branco, desenvolvida na Escola de Arquitectura, Arte e Design da Universidade do Minho. O trabalho apresenta e analisa o conjunto de projetos realizados no âmbito dos concursos promovidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e pelas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) para Habitação a Custos Controlados (HPCC) em Portugal, entre 2020 e 2023. Esta iniciativa integra-se no esforço coletivo de arquitetos e investigadores portugueses para compreender as múltiplas dimensões das questões em torno da habitação pública no país, entre os quais o volume "Habitação: cem anos de políticas públicas em Portugal, 1918/2018", organizado por Ricardo Agarez, que contou com a colaboração de diversos investigadores e foi editado pelo próprio IHRU em 2018, o projeto de investigação "Mapa da Habitação", desenvolvido no Centro de Estudos em Arquitectura e Urbanismo da Universidade do Porto sob coordenação do professor Rui Garcia Ramos e a iniciativa colaborativa "Mais do que Casas", liderada pela Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, que envolveu praticamente todas as escolas de arquitetura do país.

A seleção de projetos e o arco cronológico analisados correspondem a um momento de intenso e concentrado incentivo à produção habitacional, usualmente marcada pela inconstância e sucessão de políticas e programas nem sempre convergentes. Ao organizar e examinar esta produção do ponto de vista da arquitetura, o estudo contribui com perguntas pertinentes e com uma reflexão construtiva sobre seus impactos e limites.

De uma perspetiva histórica, estes projetos revelam algumas contradições inerentes às iniciativas públicas recentes. A rigidez tipológica, frequentemente mais evidente do que a prometida flexibilidade, colocam questões sobre a sua eficácia e adaptabilidade. A concentração geográfica das operações sugerem que estas iniciativas reagem intempestivamente ao aumento vertiginoso da demanda por habitação acessível nos grandes e médios centros urbanos do litoral do país, muito mais do que como instrumento de reorganização territorial e de enfrentamento das desigualdades regionais.

A dispersão dos edifícios de pequena ou média escala parece responder a uma rejeição do modelo de conjunto para propositalmente dissociar a nova habitação pública da imagem estigmatizante associada aos bairros sociais, o que acaba também por reduzir a visibilidade da intervenção estatal no campo da habitação, contribuindo para uma percepção generalizada de que o poder público não tem tido uma atuação determinante no enfrentamento do problema, o que este volume acaba por contradizer.

Nota Introdutória

A não-identificação proposital dos arquitetos autores dos projetos analisados conduz à leitura para as qualidades intrínsecas da proposta, direcionando o olhar para o que parece ser essencial: o desenho da unidade habitacional, do edifício e sua inserção no ambiente construído.

A leitura deste volume suscita questões que ensejam futuras investigações. Seria fundamental, por exemplo, perceber as lógicas de financiamento que deram origem a estas operações, os mecanismos e procedimentos de adjudicação ou comercialização dos fogos produzidos, assim como a relação destas realizações com as dinâmicas de valor imobiliário e fundiário dos locais de implantação dos edifícios, após a conclusão das obras e a ocupação das unidades habitacionais, uma vez que os efeitos práticos desta vaga de construções certamente estendem-se para além do ambiente construído.

Esta nota introdutória procura situar criticamente esta publicação no debate em curso e sugerir possibilidades de leitura e desejáveis desdobramentos desta investigação, por si só bastante relevante. Ao sistematizar e refletir sobre este conjunto de projetos, os autores oferecem um instrumento de trabalho e um novo ponto de partida para um debate mais informado sobre a habitação em Portugal.

Diego Inglez de Souza

Arquiteto e urbanista, mestre e doutor
Investigador integrado no Centro de Estudos Nuno Portas
Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto

Os termos de referência /

Documento que define os objetivos, requisitos e enquadramento do concurso.

É unânime, e do reconhecimento generalizado, a urgência de encontrar respostas rápidas e eficazes para dar resposta às necessidades habitacionais da sociedade, tanto no contexto europeu como em Portugal.

Neste enquadramento, diversas entidades públicas com responsabilidade no setor da habitação têm recorrido, nos últimos anos, ao concurso de conceção como instrumento para promover novas soluções habitacionais.

Entre 2020 e 2023, instituições como o IHRU[1], a SRU[2] e vários municípios lançaram um conjunto significativo de concursos destinados à conceção de novos empreendimentos. Embora muitos destes procedimentos tenham tido origem no âmbito da estratégia de promoção direta do IHRU, orientada para o desenvolvimento de habitação a custos controlados (HCC) e integrada no Programa de Arrendamento Acessível (PAA), a sua concretização viria posteriormente a articular-se com os instrumentos de financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), em particular com o investimento dirigido à expansão do parque público de habitação acessível (RE-C02-i05)[3], para o qual o governo português definiu uma dotação de 2,7 mil milhões de euros.

Este conjunto de iniciativas, concentrado num curto intervalo temporal, constitui um objeto de estudo particularmente relevante, na medida em que oferece uma base consistente para analisar, de forma abrangente, o estado atual da habitação em Portugal, num momento especialmente sensível do seu panorama habitacional.

Enquanto estratégia, estes concursos podem ser entendidos como parte de uma tradição mais ampla de políticas públicas orientadas para responder a problemas estruturais de acesso à habitação, que inclui experiências históricas como o processo SAAL, na década de 1970, ou o Programa Especial de Realojamento (PER), nos anos 1990[4].

Para além da sua relevância política e institucional, este tipo de habitação assume também um interesse particular do ponto de vista disciplinar. Dirigida, na maioria dos casos, a uma grande diversidade de perfis, jovens, estudantes, famílias ou agregados em situação de vulnerabilidade, confronta-se inevitavelmente com diferentes modos de vida e com a transformação ao longo do tempo. Historicamente, este domínio tem constituído um campo privilegiado de experimentação arquitetónica, onde se ensaiam novas abordagens tipológicas, construtivas e programáticas, incluindo estratégias associadas à adaptabilidade e à flexibilidade do espaço doméstico.

[1] IHRU, I.P. – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana: entidade pública portuguesa responsável por concretizar, coordenar e monitorizar a política nacional de habitação, o arrendamento habitacional e a reabilitação urbana.

[2] SRU – Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana: entidade constituída pelo município de Lisboa, para requalificar, valorizar e gerir a reabilitação de zonas degradadas ou históricas nas grandes cidades, promovendo a habitação e a melhoria do espaço público.

[3] RE-C02-i05: https://recuperarportugal.gov.pt/prr-resiliencia/habitacao/re-c02-i05-parque-publico-de-habitacao-a-custos-acessiveis/

[4] Agarez, R. (Ed.). (2018). Habitação: Cem anos de políticas públicas em Portugal (1918-2018). Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.



Figura 1
Alexandre Alves Costa, Manifestação no âmbito do processo SAAL, Portugal, c. 1974–1975.

O principal objetivo deste estudo consiste, a partir da identificação das tipologias habitacionais predominantes, em avaliar se os modelos propostos nos concursos de conceção respondem às necessidades atuais dos grupos a que se destinam, jovens, estudantes, famílias em situação de maior vulnerabilidade, entre outros, bem como aos desafios contemporâneos da habitação à escala global.

Com base na análise dos concursos promovidos, é dada especial atenção à dimensão tipológica e construtiva das propostas, procurando-se categorizar diferentes estratégias de atuação e identificar problemáticas recorrentes.

Pretende-se, assim, compreender se as soluções desenvolvidas continuam a assentar em modelos convencionais relativamente rígidos, associados à organização doméstica da família nuclear do século XX, ou se, pelo contrário, evidenciam uma transição para modelos mais flexíveis e adaptáveis, capazes de responder à crescente diversidade e imprevisibilidade dos modos de habitar contemporâneos.

A este propósito, importa reconhecer que as transformações em curso não são apenas de natureza arquitectónica ou programática, mas resultam de mutações profundas nos modos de vida e nas estruturas familiares. O envelhecimento da população, a diminuição da dimensão média dos agregados familiares, o crescimento da habitação partilhada entre adultos não aparentados, a normalização do trabalho remoto e a crescente mobilidade residencial são apenas algumas das tendências que colocam em causa a pertinência de modelos tipológicos pensados para uma realidade que, em larga medida, já não corresponde ao quotidiano de uma parte significativa da população. Neste sentido, a habitação deixou de poder ser concebida como resposta a um perfil de utilizador estável e previsível, exigindo antes soluções que incorporem, desde a fase de projeto, uma margem de indeterminação capaz de acomodar usos distintos ao longo do tempo.

Esta perspetiva aproxima-se, entre muitas outras, da abordagem defendida por N. John Habraken[5], que, já na década de 1960, propunha a distinção entre *suporte*, a estrutura permanente do edifício, e *infill*, os elementos adaptáveis ao habitante, antecipando uma lógica de projeto centrada na participação e na transformação contínua do espaço doméstico. A relevância desta perspetiva mantém-se intacta no contexto atual, onde a pressão sobre o mercado habitacional e a urgência das respostas públicas tendem a sobrepor-se à reflexão sobre a qualidade e adequação das soluções produzidas. Compreender de que forma os concursos analisados incorporam, ou negligenciam, estas premissas constitui, assim, um dos eixos estruturantes da investigação aqui apresentada.

[5] Habraken, N. J. (1972). Supports: An Alternative to Mass Housing. Architectural Press. (Obra original publicada em neerlandês em 1961 com o título De Dragers en de Mensen: Het Einde van de Massawoningbouw. Scheltema & Holkema.)



Figura 2
Armando Franca / Associated Press (AP). Manifestação pelo direito à habitação em Lisboa, 2024

Esta análise permite ainda compreender não apenas as opções projetuais das equipas participantes, mas também o papel das diretrizes estabelecidas pelas entidades promotoras, frequentemente expressas nos programas e cadernos de encargos, e a forma como estas condicionam ou potenciam a inovação arquitetónica.

As informações reunidas têm vindo a alimentar um debate alargado no meio disciplinar, com a intervenção de diversos agentes do setor, que manifestam posições críticas relativamente à organização destes procedimentos, aos métodos de avaliação, à qualidade das soluções selecionadas, à incorporação (ou ausência) de princípios de inovação, bem como à escassez de debate crítico sobre os resultados e à fragilidade de uma visão política e estratégia urbanística consistentes[6].

Neste contexto, o presente estudo procura contribuir para esse debate através de uma análise sistemática e fundamentada, assumindo uma posição neutra e informada na avaliação da qualidade arquitetónica e construtiva das propostas. A identificação de padrões, limitações e problemáticas, sustentada em dados concretos, visa fomentar uma reflexão crítica sobre os modelos habitacionais atualmente promovidos, contribuindo para um diálogo mais esclarecido sobre as políticas públicas de habitação e sobre as estratégias de conceção que poderão orientar futuras intervenções.

Deste modo, torna-se possível apoiar o desenvolvimento de abordagens mais conscientes e ajustadas às transformações em curso, seja dos habitantes, dos modelos residenciais ou das próprias formas de habitar, reforçando o papel da arquitetura enquanto disciplina capaz de mediar entre permanência e mudança.

[6] Miranda, J. M., & Antero, T. (Eds.). (2025). Lost causes: Possibilidade e política em concursos de habitação

O caderno de encargos /

Conjunto de
especificações técnicas
e condições a cumprir
pelos concorrentes.

Entre 2020 e 2023, o IHRU e as SRU promoveram, em conjunto, trinta e quatro concursos de conceção, vinte e sete organizados pelo IHRU e sete pelas SRU. Destes, apenas dois não foram incluídos na análise por incapacidade de acesso à informação que permitisse uma leitura consistente das propostas apresentadas.
A este conjunto somam-se ainda concursos promovidos por outras entidades públicas, nomeadamente por vários municípios, como Oeiras, Loures, Almada, Cascais e Porto, e por algumas instituições, entre as quais o ACM|YMCA e a EPAL. No total, a investigação baseia-se, assim, na análise de quarenta e um concursos[7].

A inclusão desta diversidade de promotores permite observar não apenas iniciativas diretamente associadas a programas nacionais de habitação, mas também intervenções de âmbito municipal ou institucional, que recorrem ao concurso de conceção como instrumento para desenvolver propostas de habitação ou de requalificação urbana com componente habitacional. Esta amplitude contribui para alargar o espectro de soluções analisadas, evidenciando diferentes enquadramentos programáticos e abordagens projetuais.

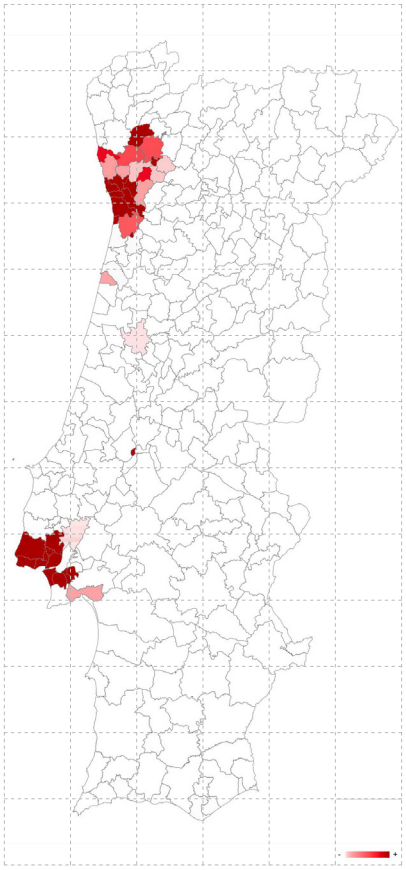
Do ponto de vista territorial, verifica-se uma concentração exclusiva destes concursos na faixa litoral do país, abrangendo quatro distritos, Aveiro, Lisboa, Porto e Setúbal, coincidindo com as áreas de maior densidade populacional e maior pressão sobre o mercado habitacional (Figuras 3 e 4).

Esta concentração não é, contudo, um fenómeno exclusivamente português. Em contexto europeu, a produção de habitação acessível tende igualmente a fixar-se nas áreas metropolitanas de maior pressão imobiliária, onde a urgência da resposta sobrepõe frequentemente considerações de equilíbrio territorial. Países como a França, os Países Baixos ou a Alemanha têm debatido amplamente os efeitos desta lógica de concentração, reconhecendo que a localização da habitação pública não é uma decisão neutra, mas um instrumento com consequências diretas sobre a coesão social e a estrutura urbana.

Em Portugal, este debate permanece relativamente incipiente, tornando ainda mais relevante a leitura crítica que este estudo procura desenvolver. A ausência de intervenções no interior do país, em particular em territórios de baixa densidade com carências habitacionais igualmente prementes, sugere que os programas em análise respondem sobretudo à pressão imobiliária imediata, sem uma visão estratégica de ordenamento territorial de médio e longo prazo.

[7] Das 41 propostas analisadas, apenas 2 não decorreram no período de 2020–2023 (EPAL – 2018 / Município de Cascais – 2019)





Figuras 3 e 4
Planta de localização dos concursos, 2020–2023.
Censos. Planta de distribuição populacional em Portugal continental, 2021

Para além desta (des)concentração à escala nacional, observa-se igualmente uma distribuição desigual no interior dos próprios distritos, frequentemente associada à disponibilidade de terrenos ou a áreas urbanas suscetíveis de transformação, muitas vezes resultantes de processos de reconversão urbana, reestruturação de antigos tecidos industriais ou requalificação de áreas expectantes.

No entanto, esta lógica de implantação acaba por conduzir à localização de uma parte significativa destas intervenções em zonas periféricas ou em áreas menos consolidadas do tecido urbano. Tal circunstância levanta questões críticas quanto à forma como os programas habitacionais são territorialmente distribuídos, na medida em que pode contribuir para a reprodução de dinâmicas de segregação socioespacial.

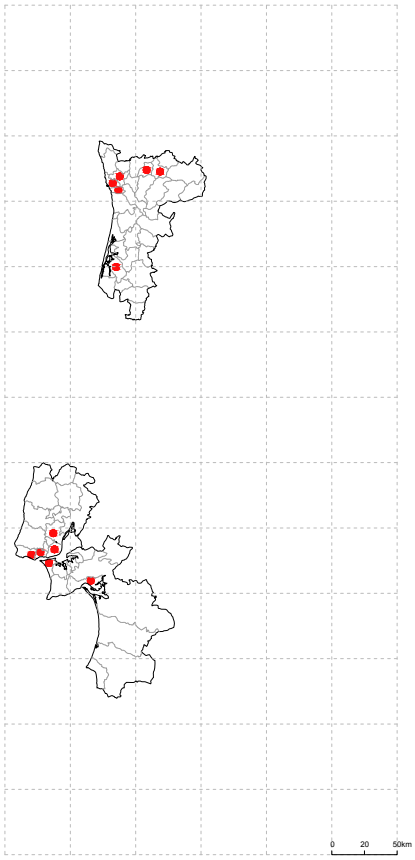
A concentração destas operações fora dos centros urbanos tende, assim, a associar implicitamente determinados modelos de habitação, frequentemente ligados a programas públicos ou de custo controlado, a territórios menos valorizados ou menos integrados na estrutura urbana consolidada[8].

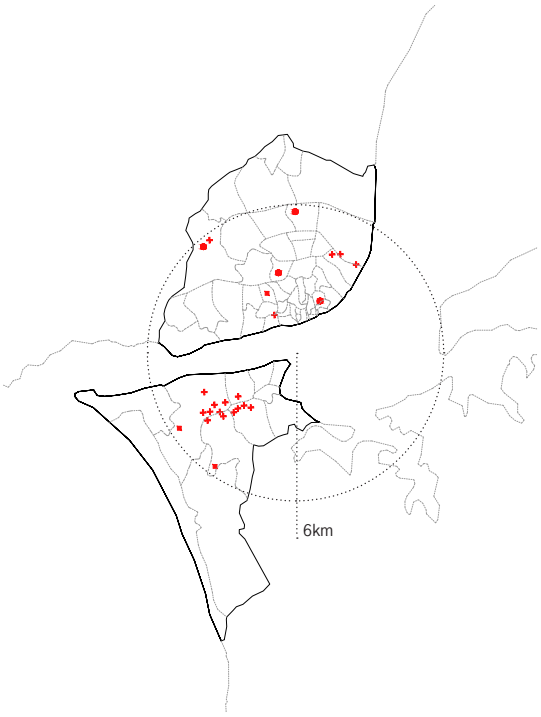
Esta associação entre habitação de custo controlado e localização periférica não é inócua do ponto de vista simbólico e social. A investigação urbana tem demonstrado de forma consistente que a localização da habitação condiciona profundamente as oportunidades de vida dos seus habitantes, influenciando o acesso a transportes, equipamentos, emprego e redes de proximidade[9]. Neste sentido, a questão do onde se constrói é indissociável da questão do para quem se constrói, e ambas devem ser consideradas parte integrante de qualquer política habitacional com ambições de equidade.

A dispersão das operações analisadas por áreas menos consolidadas do tecido urbano coloca assim um desafio que transcende a escala do edifício e do lote, exigindo uma reflexão mais ampla sobre o papel da habitação pública na construção de cidades mais justas e inclusivas, dimensão que, embora não seja o foco central desta investigação, constitui um pano de fundo incontornável para a leitura das propostas analisadas.

[8] Tiago Antero (2025). Desenho de uma encomenda. In iranda, J. M., & Antero, T. (Eds.). (2025). Lost causes: Possibilidade e política em concursos de habitação (p.175). Circo de Ideias

[9] Cachado, R. Á. (2013). O Programa Especial de Realojamento. Ambiente histórico, político e social. Análise Social, 206, 134–152.





Figuras 5 e 6
Localização dos concursos por distrito

+ concursos do IHRU
▪ concursos da SRU

Neste sentido, a localização dos concursos não reflete apenas a disponibilidade de solo para construção, mas traduz também decisões estratégicas sobre onde a nova habitação é produzida, influenciando a forma como estes conjuntos se integram na cidade e como são socialmente percecionados.

Distrito	Concelho	Número de concursos
Porto		7
	Lousada	1
	Paços de Ferreira	1
	Matosinhos	1
	Porto	4
Aveiro	Aveiro	1
Lisboa		13
	Cascais	1
	Oeiras	1
	Lisboa	10
	Loures	1
Setúbal		20
	Almada	14
	Setúbal	6

Tabela 1
Distribuição dos concursos por concelho/ distrito

Como se verifica, Lisboa e Setúbal concentram a maioria das propostas, acompanhando a procura crescente e contínua que caracteriza a Área Metropolitana de Lisboa. Destacam-se, em particular, os concelhos de Lisboa e Almada, que, num raio de aproximadamente seis quilómetros, agregam cerca de 60% do total das propostas analisadas, evidenciando uma forte concentração territorial das intervenções.

Em alguns casos, esta dinâmica resulta de articulações diretas entre as entidades promotoras e os respetivos municípios. No caso de Almada, em particular, a existência de uma vasta bolsa de terrenos propriedade do IHRU contribuiu para a definição de uma estratégia concertada com o município, materializada no desenvolvimento do programa "Projeto Habitacional Almada Poente" [10], no âmbito do qual foram promovidos treze concursos de conceção.

[10] Link de acesso: https://www.cm-almada.pt/sites/default/files/2023-03/P%20U%20ALMADA%20POENTEcompleta.pdf

O programa preliminar /

Documento que estabelece as regras, procedimentos e calendário do processo.

Compreender a forma como cada concurso formula a sua encomenda implica, antes de mais, uma leitura atenta dos documentos que a estruturam. Mais do que simples instrumentos administrativos, estes textos revelam a forma como as entidades promotoras enquadram o problema habitacional, definem prioridades e antecipam, ainda que implicitamente, os limites e as possibilidades do projeto. Neste sentido, constituem não apenas um suporte técnico, mas um dispositivo fundamental de mediação entre a política pública e as possibilidades do projeto.

Entre estes, destacam-se o caderno de encargos, o programa preliminar e os termos de referência. Em conjunto, delineiam um campo de ação relativamente consistente, onde, apesar da diversidade de promotores, se reconhece uma base comum na forma como os concursos são organizados e apresentados aos concorrentes. Esta aparente homogeneidade sugere a existência de um modelo operativo estabilizado, que orienta a formulação das encomendas e condiciona, à partida, o universo de respostas possíveis.

Se o caderno de encargos estabelece as regras do jogo, prazos, critérios, procedimentos, o programa preliminar aproxima-se já do território do projeto, definindo objetivos, áreas, usos e relações funcionais. Os termos de referência, por sua vez, operam a um nível mais amplo, situando a intervenção no seu contexto urbano e conceptual, e introduzindo os princípios que deverão orientar as propostas. Contudo, estas três camadas não são neutras: a forma como são articuladas pode reforçar ou limitar a margem de atuação dos projetistas, influenciando diretamente o grau de inovação, experimentação ou adaptação das soluções apresentadas.

Perante este conjunto, a análise exigiu a construção de um método capaz de tornar comparáveis realidades distintas, frequentemente marcadas por contextos específicos e escalas diversas. Nesse sentido, a leitura foi organizada em torno de duas vertentes complementares. Por um lado, o habitat, entendido como o domínio onde se estruturam os modos de habitar, a organização do espaço e as relações entre usos. Por outro, o sistema, que remete para a dimensão material e construtiva da arquitetura, incluindo a lógica estrutural, as estratégias construtivas e as opções tectónicas.

É a partir deste duplo olhar, entre espaço e construção, entre uso e matéria, que se torna possível identificar padrões, recorrências e desvios, estabelecendo uma base comum para a leitura crítica dos diferentes concursos. Mais do que comparar soluções, pretende-se compreender os mecanismos que as originam, bem como o papel desempenhado pelas próprias condições de encomenda na definição dos resultados obtidos.

Habitat

+ *São valorizadas as propostas que articulem as caraterísticas do lugar com uma visão contemporânea e flexível do habitar* (SRU);

+ *As unidades habitacionais devem apresentar soluções criativas na organização e distribuição funcional dos espaços. Devem ser bem sistematizadas, garantindo a máxima eficácia na sua organização, distribuição, permitir a flexibilidade de utilização ao longo da vida útil do edifício e responder a um leque abrangente de utilizadores. A articulação e hierarquização dos espaços privados, comuns, comunitários e de âmbito social deve ser clara e os espaços de circulação no interior do edifício devem ser racionalizados* (SRU);

+ *As habitações devem apostar em modelos flexíveis que permitam a adaptabilidade de cada unidade à composição de cada agregado familiar e a vários modos de apropriação. As unidades habitacionais devem, ainda, considerar a alteração das vivências e dos modos de vida ao longo do tempo* (SRU);

+ *As tipologias podem ser desenvolvidas num único piso ou em ‘ duplex’ , sendo incentivadas opções que testem hipóteses inovadoras e novos modos de habitar. Podem ser desenvolvidas soluções que questionem as tipologias tradicionais desde que sejam cumpridas as normas técnicas do HCC* (SRU);

+ *Permitir flexibilidade das tipologias propostas* (ACM|YMCA);

+ *Para os quartos admitem-se soluções que permitam uma ocupação flexível, com ligação a outros compartimentos, permitindo uma fluidez espacial, desde que os espaços possam ser encerrados e funcionar autonomamente* (ACM|YMCA);

+ *As habitações devem ser concebidas de modo a permitir diferentes tipos de apropriação, de necessidades e composições dos agregados familiares e das diversas utilizações ao longo do dia e da semana. Podem ser estudadas soluções que permitam a continuidade ampla dos espaços ou a sua divisão* (SRU);

+ *As áreas de distribuição devem ser reduzidas de forma a aumentar a área útil dos compartimentos* (ACM|YMCA);

+ *A solução deve basear-se num modelo urbanístico e arquitetónico que otimize a capacidade habitacional e fomente hábitos de vizinhança, convivência social e vida comunitária. Para este efeito, devem ser otimizados os espaços de partilha de modo a possibilitar o desenvolvimento de atividades comunitárias (SRU);*

Sistema

+ *Privilegiar um sistema construtivo composto por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida com durabilidade e manutenção eficientes* (IHRU);

+ *A proposta deve ter como principal foco a ideia de sustentabilidade ancorada nos seus três pilares fundamentais: social, económico e ambiental* (SRU);

+ *Do ponto de vista económico, o projeto deve ter em consideração uma perspetiva de otimização de recursos, considerando os custos no ciclo de vida da operação, privilegiando a utilização de materiais duráveis e de baixa manutenção* (SRU);

+ *Devem ser privilegiados sistemas construtivos compostos por materiais de reduzida pegada ambiental e um ciclo de vida que garanta a sua durabilidade e baixa manutenção. A escolha dos materiais deve conjugar estética, durabilidade, fácil manutenção, rápida substituição e ser compatível com a racionalização de custos intrínseca ao projeto* (SRU);

+ *Privilegiar um sistema construtivo modular que potencie o grau de repetição e pré-fabricação, promovendo a redução de custos e tempos e a otimização de recursos* (ACM|YMCA);

+ *O projeto deve prever a utilização de sistemas construtivos eficientes em termos de tempo, custo e ambiente nomeadamente, soluções tipificadas, de construção modular e de pré-fabricação, sistemas construtivos compostos por materiais locais* (SRU);

Em síntese, no que diz respeito ao habitat, os concursos tendem a valorizar soluções que promovam flexibilidade tipológica e adaptabilidade ao longo do tempo, permitindo que as habitações respondam a diferentes composições de agregados familiares e a distintos modos de apropriação do espaço. Observa-se igualmente uma preocupação com a eficiência da organização funcional, incentivando a racionalização das áreas de circulação, a maximização da área útil dos compartimentos e uma articulação clara entre espaços privados, comuns e comunitários. Paralelamente, vários documentos admitem a exploração de formas alternativas de habitar, incluindo tipologias menos convencionais, desde que enquadradas pelas normas técnicas em vigor.

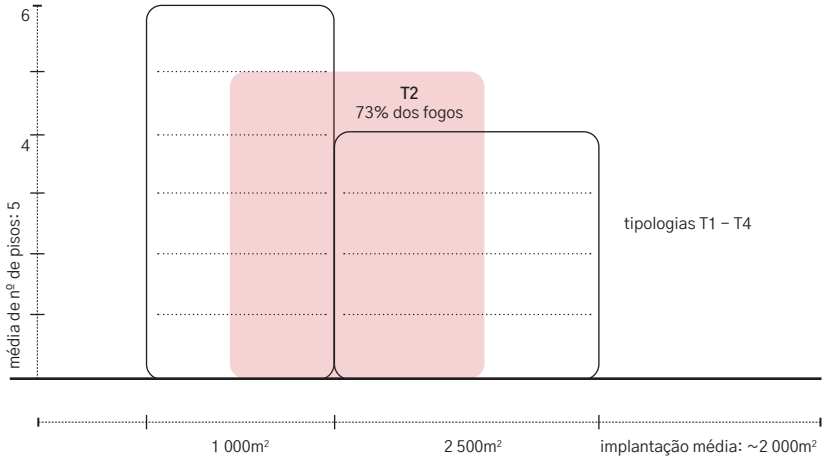
Relativamente ao sistema, verifica-se uma orientação consistente para a adoção de soluções construtivas sustentáveis, assentes na utilização de materiais duráveis e de baixa manutenção. É igualmente recorrente a consideração dos custos ao longo do ciclo de vida do edifício, promovendo estratégias que conciliem eficiência económica, desempenho ambiental e viabilidade construtiva. Neste contexto, são frequentemente incentivados sistemas modulares, tipificados ou pré-fabricados, capazes de aumentar a repetição, otimizar recursos e reduzir tempos e custos de execução.

Do ponto de vista quantitativo, as áreas de implantação situam-se maioritariamente entre 1 000 e 2 500 m^2, com uma média próxima dos 2 000 m^2, enquanto a maioria dos programas aponta para edifícios entre 4 e 6 pisos, evidenciando uma preferência por soluções de escala intermédia. Em termos tipológicos, as encomendas abrangem geralmente tipologias entre T1 e T4, sendo o T2 claramente dominante, representando cerca de 73% do total de fogos. Este predomínio sugere uma orientação para unidades de dimensão intermédia, entendidas como capazes de equilibrar exigências de área e de custo, respondendo a uma diversidade alargada de perfis familiares.

Relativamente aos custos, a média do valor global das propostas situa-se nos 13 500 000€, ainda que este valor deva ser relativizado pela heterogeneidade das operações, que variam entre cerca de 2 000 000€ e mais de 40 000 000€. Neste sentido, o custo por metro quadrado revela-se mais adequado para efeitos comparativos, fixando-se, em média, nos 1165€/m^2, embora corresponda a estimativas em fase de concurso e não necessariamente aos custos finais de execução.

No seu conjunto, estes dados evidenciam um quadro relativamente coerente, no qual se reconhece uma intenção transversal de incentivar soluções inovadoras e adaptáveis. Contudo, esta abertura é frequentemente enquadrada por uma forte ênfase na viabilidade económica e na racionalização construtiva. Neste contexto, esta convergência poderá indiciar uma tendência para a normalização das respostas, podendo revelar-se limitadora.

Figura 7
Esquema síntese de dados quantitativos organizados por tipologia, custos e áreas médias apresentadas nos concursos.



833
propostas no total

13,5 M€
valor médio global

1 165 €/m²
custo médio estimado

87 / 66 m²
ABC / AUC médias (T2)

Os elementos do júri /

Painel responsável pela análise e avaliação das propostas submetidas.

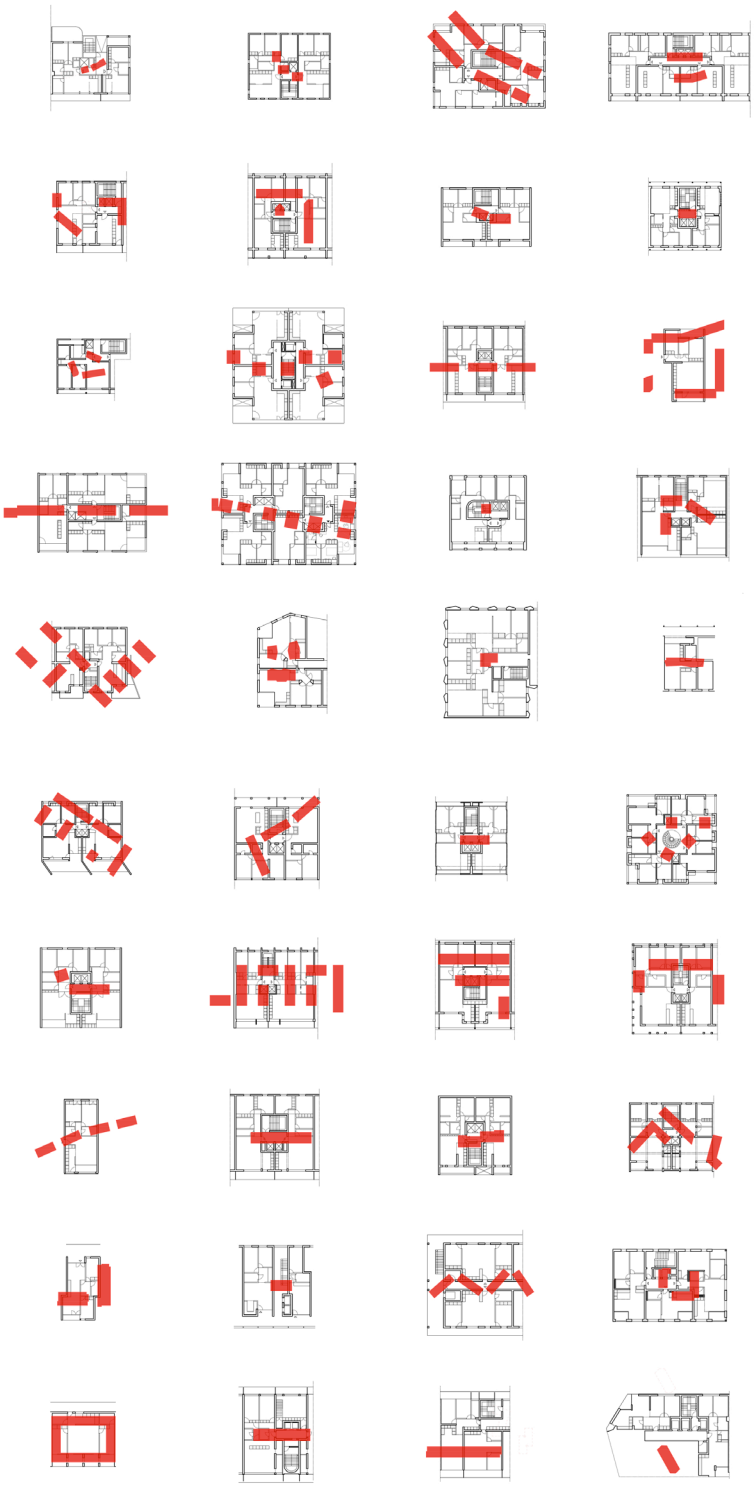
Dentro das várias propostas apresentadas em cada um dos concursos, optou-se por restringir o âmbito de análise às propostas vencedoras selecionadas pelo júri, entendendo-as como o conjunto mais representativo das intenções e critérios subjacentes a cada procedimento. Em primeiro lugar, tendo em conta o número elevado de propostas submetidas no conjunto dos concursos, cerca de 833, uma análise integral revelar-se-ia excessivamente extensa e, sobretudo, dificultaria a construção de uma leitura crítica consistente.
Sendo o principal objetivo compreender que tipo de habitação é efetivamente promovida por estas entidades, a inclusão indiscriminada de todas as propostas introduziria um nível de ruído que comprometeria essa leitura.

Ao centrar a análise nas propostas vencedoras, incorpora-se implicitamente a avaliação qualitativa do júri, permitindo inferir o tipo de soluções privilegiadas no contexto de cada concurso.
Acresce ainda o facto de que, tratando-se de concursos de conceção e execução, estas propostas correspondem, na maioria dos casos, às soluções que serão efetivamente construídas. À data da análise, uma parte significativa destes projetos encontra-se já em fase de desenvolvimento ou execução, reforçando a sua relevância enquanto expressão material das políticas públicas de habitação.

Esta centralidade da proposta vencedora não é, contudo, isenta de implicações metodológicas. O júri, enquanto instância de avaliação, não é um dispositivo neutro: a sua composição, os critérios que privilegia e a forma como pondera fatores de natureza técnica, estética ou económica condicionam diretamente o tipo de soluções que ascende à classificação final. Neste sentido, a análise das propostas vencedoras é também, inevitavelmente, uma análise dos critérios que as elegeram.

Esta dimensão é tanto mais relevante quanto os júris, na generalidade dos concursos analisados, integravam representantes das entidades promotoras a par de arquitetos e especialistas independentes, configurando uma estrutura de avaliação que reflete simultaneamente competência técnica e orientação institucional. Compreender o que foi escolhido implica, portanto, ter presente quem escolheu e em que condições o fez, uma leitura que este estudo procura manter em segundo plano, sem perder de vista a sua influência sobre os resultados.

Figura 8
Sobreposição entre plantas de implantação e planta da tipologia T2 das propostas (1º classificado de cada concurso analisado).



A recolha e análise da informação disponível revelou-se, contudo, um processo exigente e marcado por algumas limitações. O acesso aos dados foi realizado maioritariamente através das plataformas online das entidades promotoras e da Ordem dos Arquitetos, nomeadamente da Secção Regional Sul, que prestou assessoria a vários concursos[11]. No que respeita aos elementos gráficos, fundamentais para a compreensão das soluções espaciais, tipológicas e construtivas, a resolução, escala ou nível de detalhe nem sempre permitiram uma leitura rigorosa, exigindo, por vezes, inferências a partir de informação parcial. Neste sentido, reconhece-se a existência de uma margem de erro, sobretudo ao nível dos dados analíticos e quantitativos.

A transparência metodológica assume, neste contexto, um papel especialmente relevante. A investigação em arquitetura defronta-se frequentemente com a dificuldade de aceder a documentação completa e normalizada, uma vez que os processos concursais nem sempre garantem a disponibilização pública de todos os elementos técnicos e gráficos das propostas apresentadas. Esta limitação estrutural, comum a estudos comparativos de âmbito semelhante, não invalida as conclusões alcançadas, mas convida à sua leitura com a consciência de que assentam numa amostra parcialmente reconstituída. A ficha de análise desenvolvida procurou precisamente responder a esta condicionante, estabelecendo parâmetros suficientemente robustos para permitir a comparação entre casos, mesmo quando a informação disponível era incompleta, e assinalando de forma explícita, através de notação própria, as situações em que a leitura resultou de inferência e não de dados diretos.

Apesar destas condicionantes, foi possível proceder a uma recolha suficientemente consistente, permitindo identificar padrões de atuação, recorrências tipológicas e aproximações comuns às problemáticas colocadas pelos programas de concurso. A análise foi estruturada através da elaboração de uma ficha técnica para cada proposta selecionada (Figura 9), organizada segundo um conjunto de parâmetros previamente definidos, de modo a garantir a comparabilidade entre casos. Este instrumento permitiu sistematizar informação relativa a aspetos programáticos, dimensionais, tipológicos e construtivos, constituindo a base da leitura crítica desenvolvida.

[11] Links de acesso

IHRU: https://www.ihru.pt/concursos_concecao

Lisboa Ocidental, SRU: https://www.lisboasru.pt/habitacao

OA: https://encomenda.oasrs.org/concursos
https://encomenda.oasrs.org/publicacoes

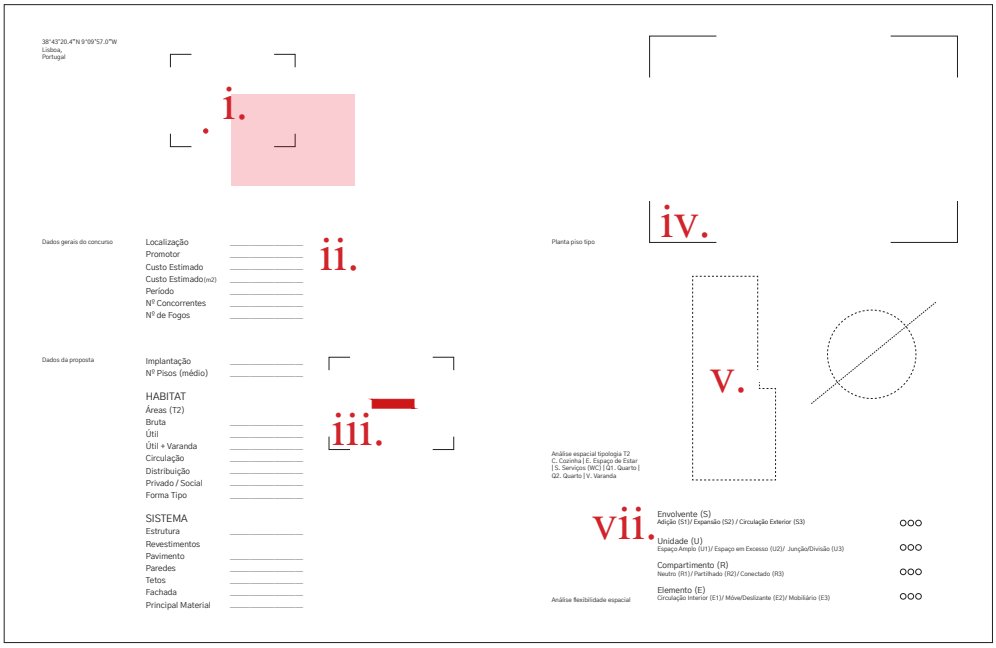


Figura 9
Ficha-tipo, análise espacial e construtiva das propostas.

Esta ficha divide-se em seis grupos:

1. Identificação: inclui a localização geográfica da proposta, com indicação das coordenadas, enquadramento em mapa de distrito e uma imagem representativa;

ii. Dados gerais do concurso: compreendem a localização, a entidade promotora, o custo estimado de construção (global e por metro quadrado), o número de concorrentes, o número de fogos exigido e o período de realização do concurso. Face à dificuldade em determinar com rigor as datas de lançamento, considerou-se como data inicial a publicação em Diário da República e como data final o prazo limite para a receção das propostas;

iii. Dados específicos da proposta: incluem a descrição geral do volume edificado (área de implantação e número de pisos), bem como informação quantitativa relativa à tipologia em análise, nomeadamente áreas, percentagens de circulação e distribuição espacial. Integram ainda dados técnicos, com identificação dos principais materiais e sistemas construtivos adotados, tanto no interior como no exterior. Para este efeito, foram analisados detalhes construtivos, memórias descritivas e, sempre que necessário, complementada a informação através da observação de imagens virtuais[12];

iv. Planta: corresponde à representação da tipologia analisada. Considerando que os concursos incluem, em geral, várias tipologias habitacionais, optou-se por centrar a análise na tipologia T2. Esta escolha justifica-se pela sua prevalência nos programas de concurso e pela sua adequação às necessidades atuais de habitação em Portugal. Sempre que possível, a análise inclui não só a distribuição interna, mas também a sua relação com o conjunto edificado (planta de piso), de modo a compreender as articulações com espaços comuns, acessos, espaços exteriores e outras tipologias.

v. Análise espacial: desenvolvida através de diagramas que permitem identificar a organização funcional (zonas de dia e de noite), os fluxos de circulação, as relações entre compartimentos e os principais pontos de confluência.

vi. Flexibilidade: corresponde à avaliação da capacidade das propostas se adaptarem a diferentes condições de uso ao longo do tempo, em função da evolução das necessidades dos seus habitantes.

[12] Nas situações onde se recorreu à análise visual das imagens, é adicionado um símbolo (*) associado a uma eventual margem de erro na interpretação da solução.

A análise espacial (ponto v.), teve por base o trabalho desenvolvido por Alexander Klein, um dos principais defensores da melhoria da habitação a preços acessíveis com a utilização do desenho tipológico, especialmente com recurso ao método de representação gráfica como estratégia para abrir a discussão sobre a distribuição espacial das habitações. O seu método assentava na produção de uma série de diagramas que permitiam avaliar criticamente as plantas das habitações existentes, com o objetivo de propor alternativas que otimizassem a utilização do espaço.

Um dos exemplos mais divulgados é o estudo de 1926 dos apartamentos do complexo habitacional Ceciliengärten, projetado por Heinz Lassen, em Berlim. Neste estudo, as plantas dos apartamentos são decompostas em diferentes camadas, com base em diferentes tipos de análise, desde os trajetos (a), áreas de circulação (b), áreas livres (c), zonas de sombra (d), espaços sequenciais (e) ou a representação do espaço ao nível do olhar (f).

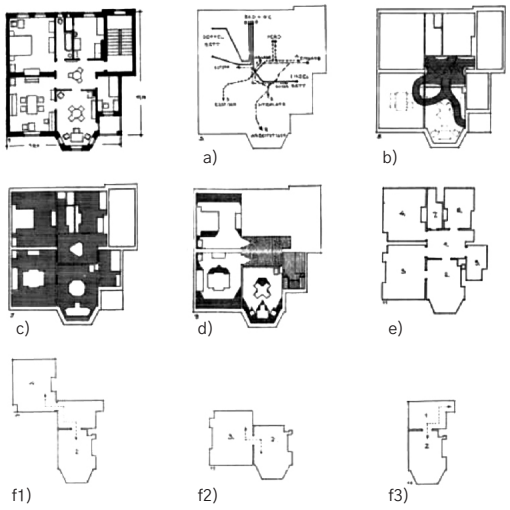


Figura 10
Alexander Klein, estudos para o desenho eficiente de pequenos apartamentos. Adaptado de Aureli, P. V. (2024), Enjoy the SilenceThe Case for Typological Design, Burning Farm, 10, http://doi.org/10.63602/251032.

Particularmente relevante é a forma como o autor reduz as divisões a uma sequência de espaços vazios articulados, aproximando-se, em termos contemporâneos, do conceito de área útil (Figura 10, e)). Para o autor, a adaptabilidade das construções não se reduzia a funções específicas, mas à melhoria da proporcionalidade e ligação entre as várias divisões. Exemplo disso é a tentativa de redução do espaço de circulação ao mínimo, sobretudo nos corredores, considerando um desperdício desnecessário de espaço que poderá albergar outras funções. Com base nesses princípios, e considerando a sua pertinência atual, as áreas de circulação e a sua relação com as restantes divisões foram um dos pontos fundamentais nos esquemas de análise realizados.

Entre os diversos esquemas desenvolvidos por Alexander Klein, selecionaram-se para a presente investigação a representação dos espaços sequenciais da habitação (2), os trajetos de circulação (3) e a área de circulação (4), posteriormente sintetizados num único diagrama que resulta da sobreposição destas três camadas (5).

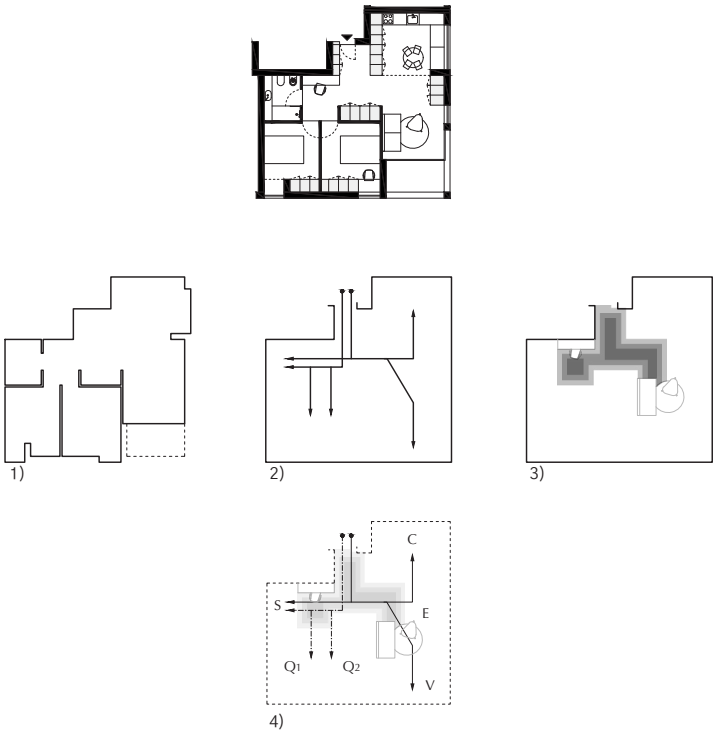


Figura 11
Esquemas de análise espacial. (1º classificado – Concurso Parque dos Picoutos, IHRU, 2023).
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

A partir desta leitura, foi também elaborado um gráfico circular que evidencia o papel central do espaço de circulação, quer como separador dos vários compartimentos, permitindo distinguir áreas diurnas e noturnas, quer como elemento unificador e estrutural na continuidade espacial da habitação.

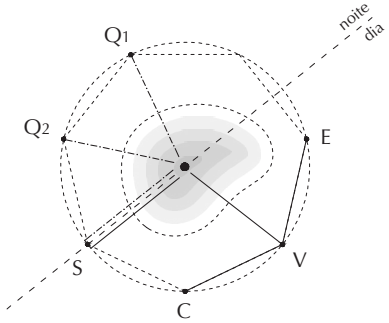


Figura 12
Gráfico circular de análise. (1º classificado – Concurso Parque dos Picoutos, IHRU, 2023).
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Flexibilidade

A evolução dos agregados familiares, o aumento da habitação partilhada, o envelhecimento da população e a crescente diversidade cultural exigem soluções capazes de acomodar diferentes formas de habitar ao longo do tempo. Neste contexto, a flexibilidade surge como um conceito central na redefinição da habitação, permitindo que os espaços se adaptem a necessidades variáveis sem exigir intervenções profundas ou dispendiosas. Mais do que antecipar cenários específicos, trata-se de conceber estruturas abertas à transformação, capazes de responder a usos não previstos inicialmente. Esta abordagem implica uma mudança de paradigma: a habitação deixa de ser entendida como um objeto fixo e acabado, passando a ser encarada como um sistema dinâmico, sujeito a processos contínuos de apropriação e modificação por parte dos seus utilizadores.

A sua incorporação na análise realizada justifica-se não apenas pela relevância teórica no debate contemporâneo sobre habitação, mas também por ser um dos parâmetros mais valorizados pelas entidades promotoras dos concursos.



Figura 13
Munari, Bruno.
Ricerca della comodità in una poltrona scomoda (Revista DOMUS),1944.

Nesse sentido, foram consideradas quatro valências distintas[13].

Envolvente (S)	Adição (S1)
	Expansão (S2)
	Circulação Comum (S3)
Unidade (U)	Partilhado (U1)
	Espaço Amplo/ em Excesso (U2)
	Junção/Divisão (U3)
Compartimento (R)	Neutro (R1)
	Circulação (R2)
	Conectado (R3)
Elemento (E)	Infraestruturas (E1)
	Móvel/Deslizante (E2)
	Mobiliário (E3)

Tabela 2
Parâmetros de análise da flexibilidade das propostas.

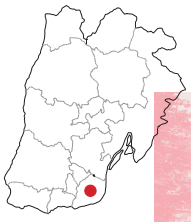
A análise desenvolve-se segundo uma lógica sequencial, que parte da relação com o exterior e progride até ao detalhe do espaço interior.
Num primeiro momento, ao nível da envolvente (S), avalia-se a relação das unidades habitacionais com o espaço exterior, nomeadamente a possibilidade de expansão da área útil através da incorporação de espaços adjacentes não inicialmente previstos, como áreas de circulação exterior ou zonas intermédias.
De seguida, analisa-se a capacidade de adaptação entre unidades (U), considerando a possibilidade de articulação ou redistribuição de espaços entre fogos distintos, em função de diferentes necessidades de ocupação.
Num terceiro nível, a análise incide sobre o interior da habitação, explorando a capacidade de transformação dos compartimentos (R), seja pela união de espaços adjacentes, seja pelo papel ativo que as áreas de circulação podem assumir na organização espacial.
Por fim, ao nível do elemento (E), consideram-se questões de natureza mais técnica, relacionadas com a integração de infraestruturas e soluções construtivas que facilitem a transformação, como a previsão de sistemas que permitam a alteração funcional dos espaços ou a incorporação de mecanismos de adaptação rápida no uso quotidiano, nomeadamente através de elementos móveis, como painéis deslizantes.

[13]A categorização dos tipos de flexibilidade teve por base o trabalho de Schneider, T., & Till, J. (2007). Flexible housing. Architectural Press.

As propostas /

Respostas desenvolvidas pelos participantes em conformidade com os requisitos definidos.

01.JOS
38°43'20.4"N 9°09'57.0"W
Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Rua José Gomes Ferreira, Lisboa
Promotor	EPAL
Custo Estimado	-
Custo Estimado(m2)	-
Período	07.04.2018 - 16.10.2018
Nº Concorrentes	33
Nº de Fogos	S/I

Dados da proposta

Implantação	1 500m2
Nº Pisos (médio)	11

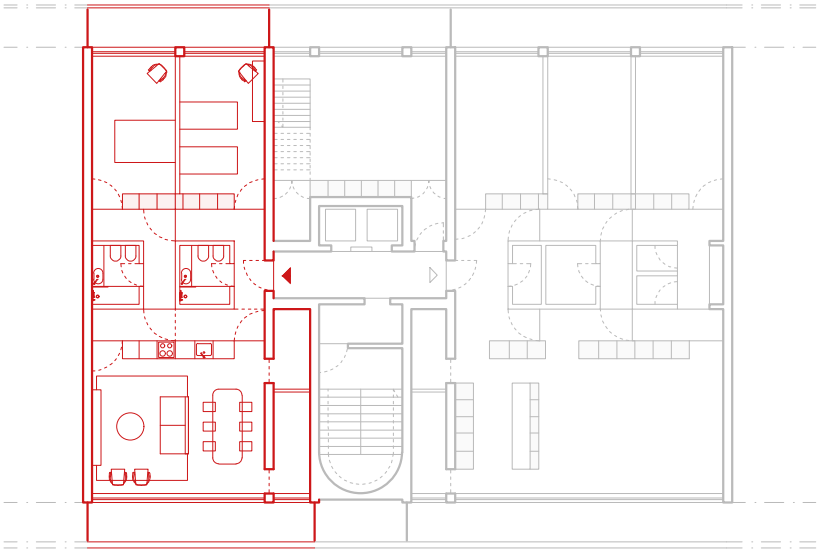
HABITAT

Áreas (T2)

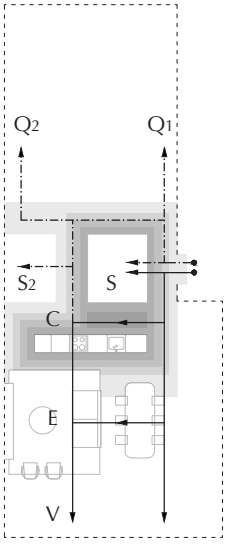
Bruta	120m2
Útil	87m2
Útil + Varanda	108m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	Rectangular

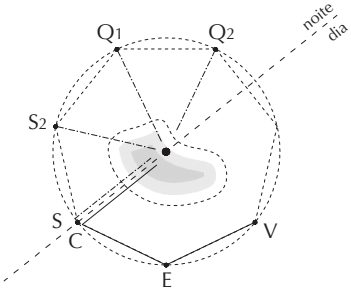
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
Paredes	S/I
Tetos	Estuque estanhado/ Gesso cartonado*
Fachada	Betão aparente (inclui pigmentado)
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

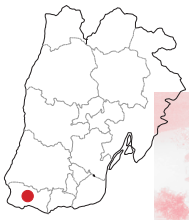
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

02.SAS
38°42'05.8"N 9°19'17.9"W
Cascais, Lisboa,
Portugal



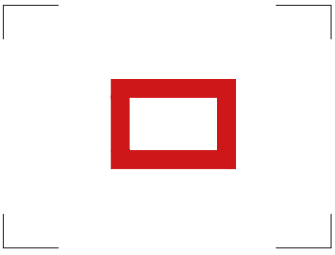


Dados gerais do concurso

Localização	Sassoeiros, Carcavelos, Cascais
Promotor	Município de Cascais
Custo Estimado	11 450 000€
Custo Estimado(m2)	610,67€/m2
Período	08.03.2019 - 16.07.2019
Nº Concorrentes	81
Nº de Fogos	130 (Tipologia Familiar e Simples. 80/ Estudantes. 50)

Dados da proposta

Implantação	3 750m2
Nº Pisos (médio)	5



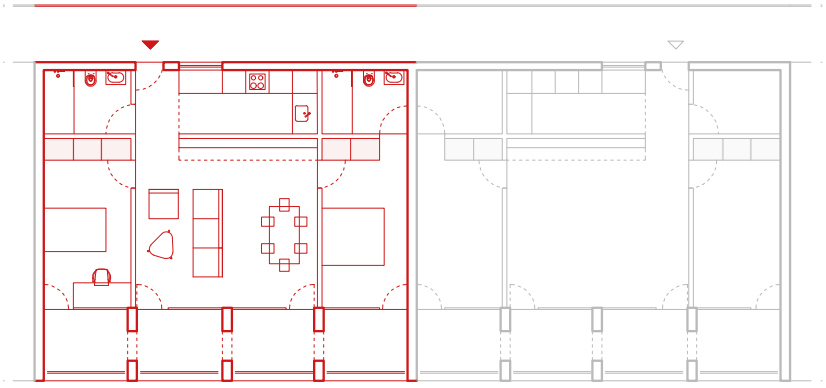
HABITAT

Áreas (T2)

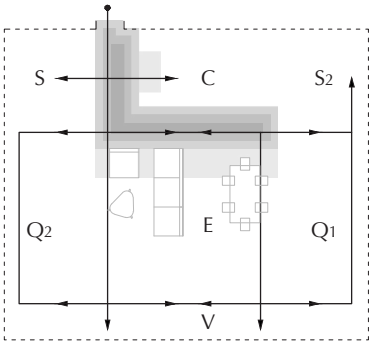
Bruta	122m2
Útil	87m2
Útil + Varanda	113m2
Circulação	0-5%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Quadrangular

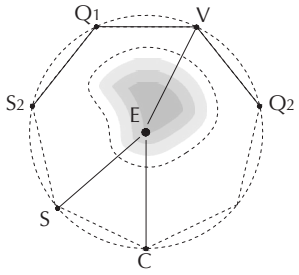
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado
Paredes	Reboco lavável
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

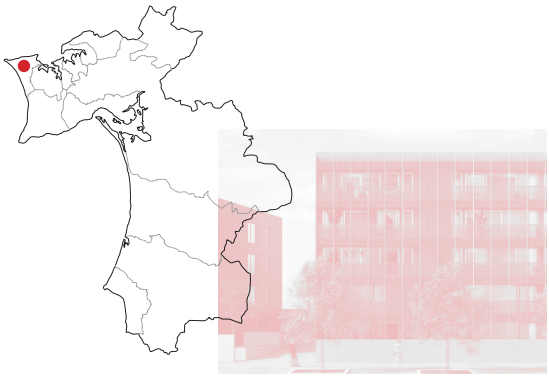
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○●

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ●●●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

03.ALC
38°39'57.8"N 9°11'07.7"W
Almada, Setúbal,
Portugal

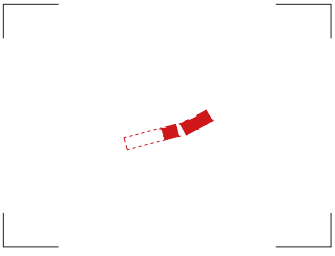


Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Alcaniça, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	2 610 000€
Custo Estimado(m2)	885€/m2
Período	02.01.2020 - 27.05.2020
Nº Concorrentes	27
Nº de Fogos	28 (T1. 4 / T2. 12 / T3. 12)

Dados da proposta

Implantação	590m2
Nº Pisos (médio)	5



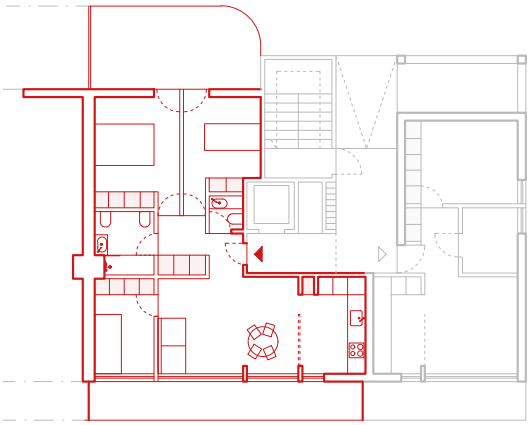
HABITAT

Áreas (T2)

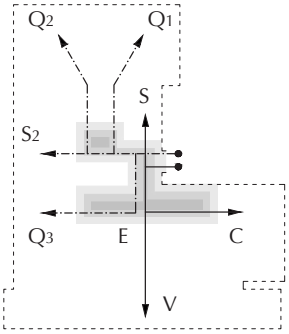
Bruta	81m2
Útil	60m2
Útil + Varanda	72m2
Circulação	15-20%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40 / 60%
Forma Tipo	L

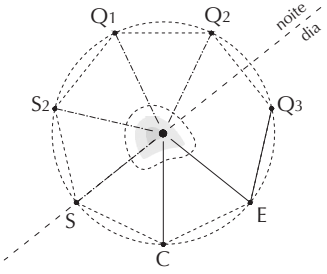
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado
Paredes	S/I
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	Chapa de aço galvanizado ondulada grampeada
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

04.OLH
38°40'21.0"N 9°10'39.6"W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Quinta do Olho de Vidro, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	2 355 000€
Custo Estimado(m2)	753,60€/m2
Período	02.01.2020 - 14.04.2020
Nº Concorrentes	27
Nº de Fogos	28 (T1. 12 / T2. 8 / T3. 8)

Dados da proposta

Implantação	625m2
Nº Pisos (médio)	5

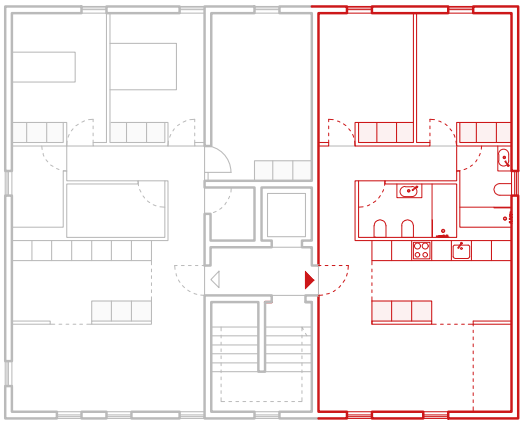
HABITAT

Áreas (T2)

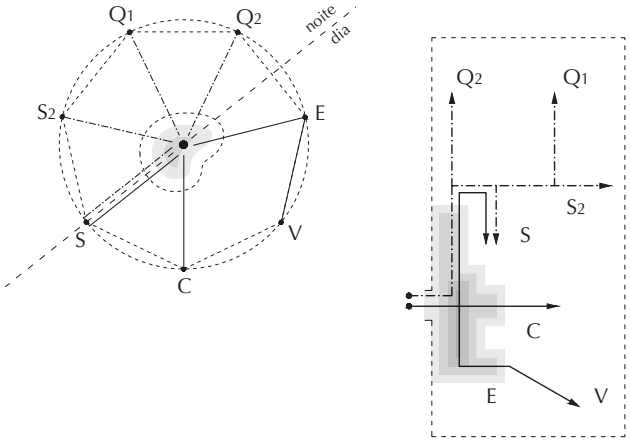
Bruta	75m2
Útil	64m2
Útil + Varanda	68m2
Circulação	15-20%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	55 / 45%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3)

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3)

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3)

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3)

Análise flexibilidade espacial

05.ALF
38°40'21.2"N 9°11'25.3"W
Almada, Setúbal,
Portugal

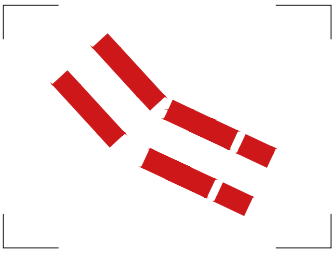


Dados gerais do concurso

Localização	Quinta da Alfazina, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	13 200 000€
Custo Estimado(m2)	582,14€/m2
Período	02.01.2020 - 04.08.2020
Nº Concorrentes	32
Nº de Fogos	156 (T1. 45 / T2. 85 / T3. 26)

Dados da proposta

Implantação	4 535m2
Nº Pisos (médio)	5



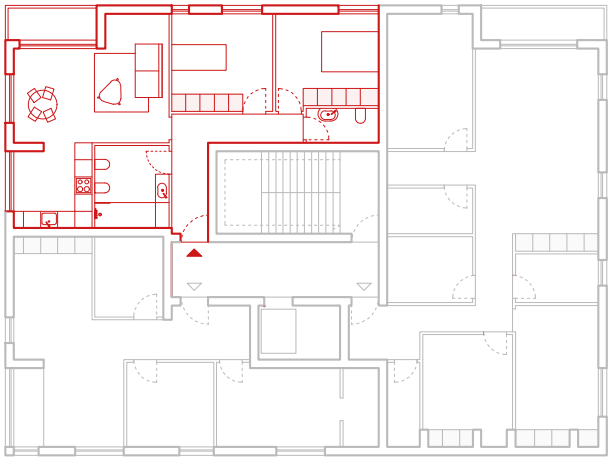
HABITAT

Áreas (T2)

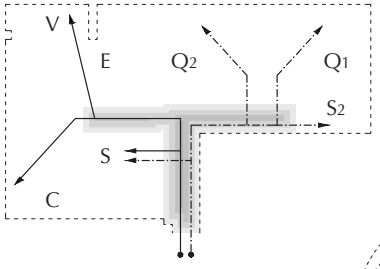
Bruta	75m2
Útil	61m2
Útil + Varanda	65m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	55 / 45%
Forma Tipo	L

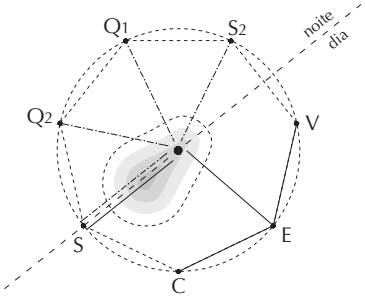
SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

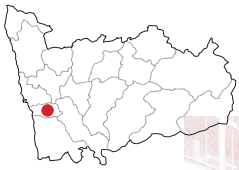
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

06.OUR
41°09'16.7"N 8°39'05.1"W
Porto,
Portugal



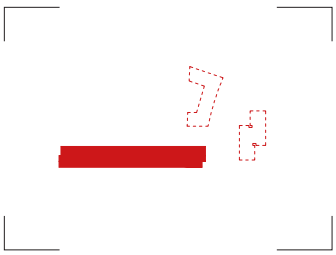


Dados gerais do concurso

Localização	Lordelo do Ouro, Porto
Promotor	Município do Porto
Custo Estimado	19 463 400 €
Custo Estimado(m2)	1 081,30€/m2
Período	22.04.2020 - 25.01.2021
Nº Concorrentes	32
Nº de Fogos	T1. 30% / T2. 50% / T3. 20%

Dados da proposta

Implantação	3 000m2 (Lotes A,B e C)
Nº Pisos (médio)	6



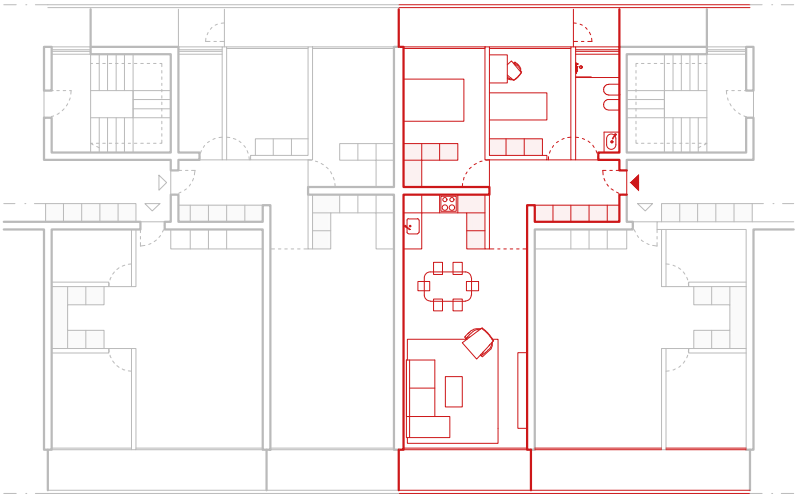
HABITAT

Áreas (T2)

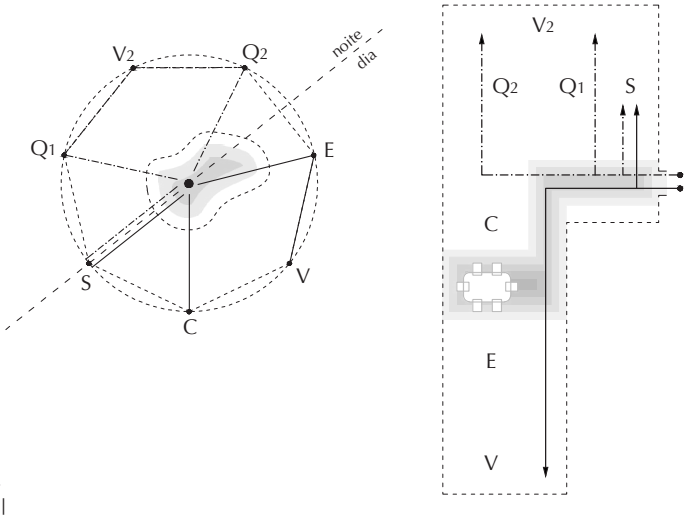
Bruta	93m2
Útil	70m2
Útil + Varanda	87m2
Circulação	10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

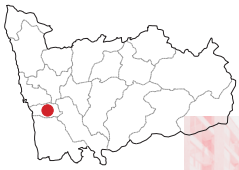
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

07.OUR
41°09'14.1"N 8°39'10.0"W
Porto,
Portugal



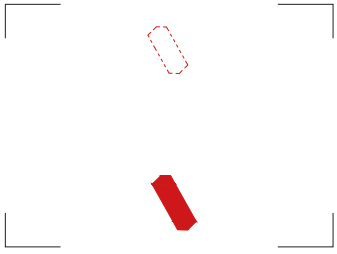


Dados gerais do concurso

Localização	Lordelo do Ouro, Porto
Promotor	Município do Porto
Custo Estimado	12 960 000 €
Custo Estimado(m2)	1 296,00€/m2
Período	22.04.2020 - 25.01.2021
Nº Concorrentes	29
Nº de Fogos	T1. 30% / T2. 50% / T3. 20%

Dados da proposta

Implantação	1 250m2 (Lotes D e E)
Nº Pisos (médio)	8



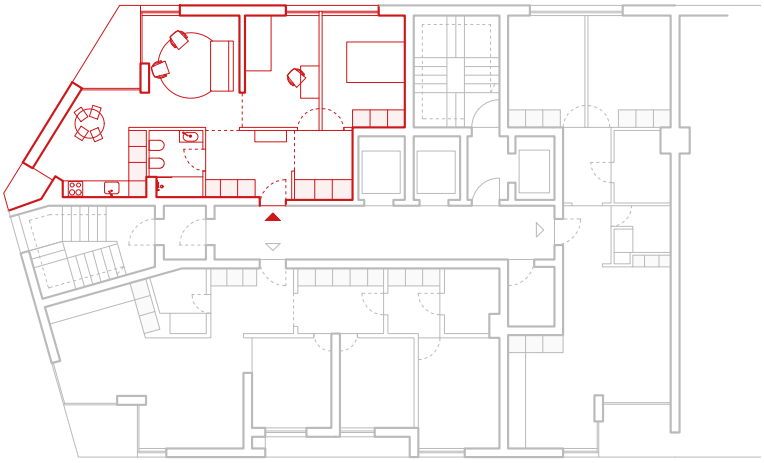
HABITAT

Áreas (T2)

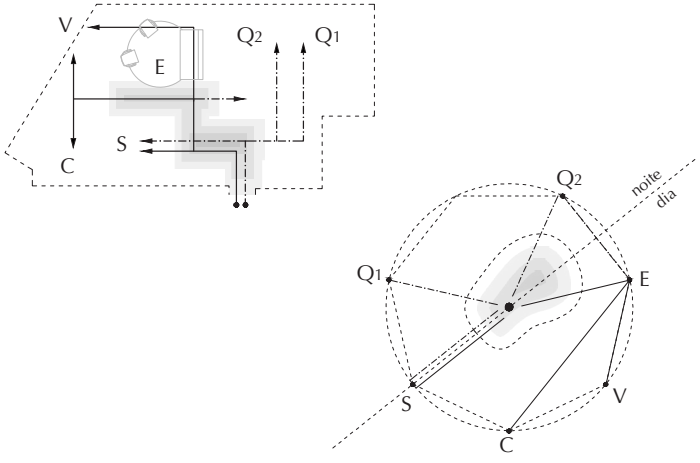
Bruta	77m2
Útil	61m2
Útil + Varanda	67m2
Circulação	15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40 / 60%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

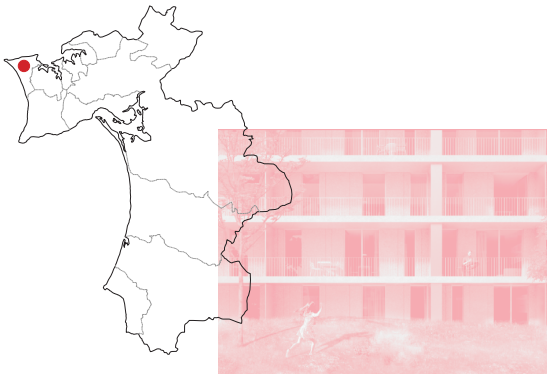
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

08.BOR
38°39’59.9”N 9°11’09.9”W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Jardim de S.Francisco de Borja, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	6 985 900€
Custo Estimado(m2)	1 074,75€/m2
Período	11.10.2021 - 15.02.2022
Nº Concorrentes	31
Nº de Fogos	72 (T1. 36 / T2. 36)

Dados da proposta

Implantação	1 300m2
Nº Pisos (médio)	5

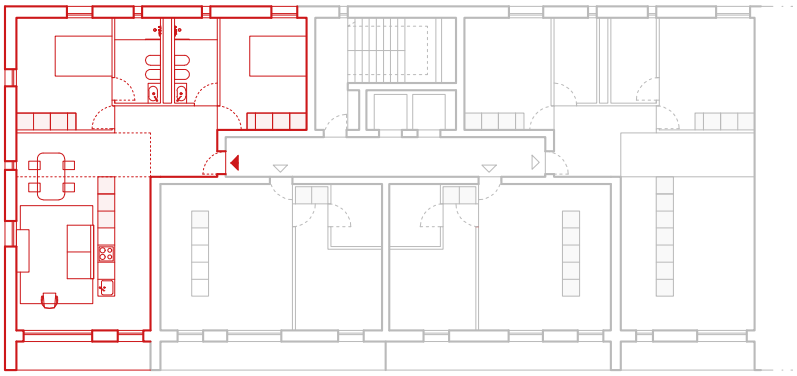
HABITAT

Áreas (T2)

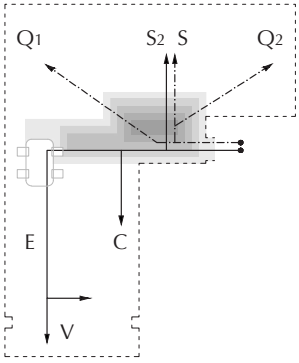
Bruta	96m2
Útil	75m2
Útil + Varanda	80m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50 / 40%
Forma Tipo	L

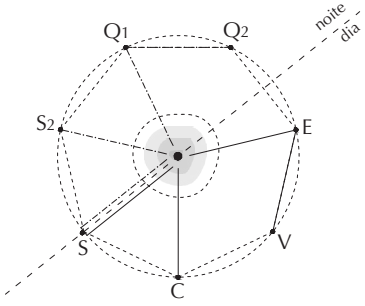
SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	Gesso cartonado*
Tetos	Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

09.MAR
38°31’12.5”N 8°51’47.8”W
Setúbal,
Portugal

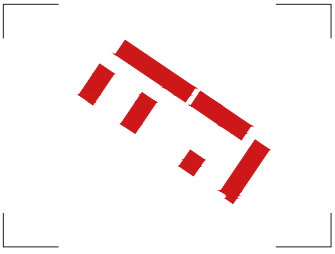


Dados gerais do concurso

Localização	Av. Mário Ventura Henriques, Setúbal
Promotor	IHRU
Custo Estimado	19 085 600€
Custo Estimado(m2)	1 231,33€/m2
Período	11.10.2021 - 28.03.2022
Nº Concorrentes	18
Nº de Fogos	161 (T1. 10 / T2. 108 / T3. 22 / T4. 21)

Dados da proposta

Implantação	3 100m2
Nº Pisos (médio)	5



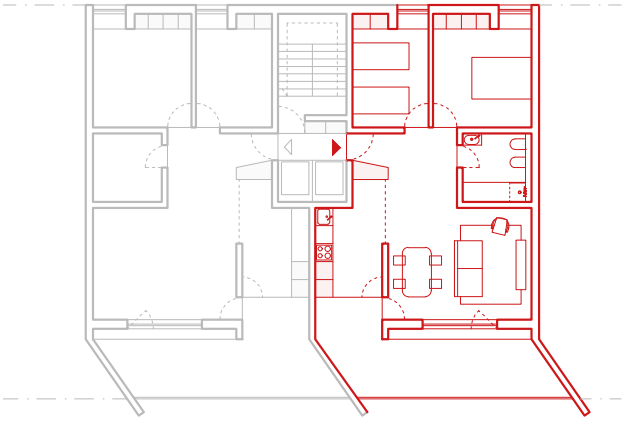
HABITAT

Áreas (T2)

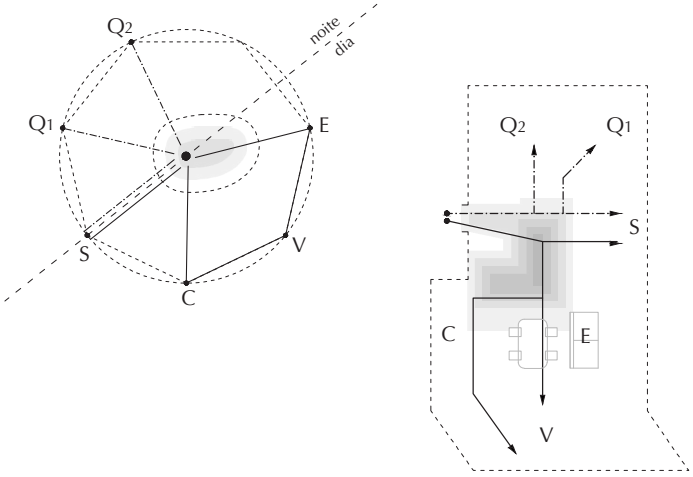
Bruta	91m2
Útil	60m2
Útil + Varanda	78m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico ou mosaico hidráulico/ Parquet industrial
Paredes	ou soalho multicamada flutuante*
Tetos	Gesso cartonado/ cerâmico*
Fachada	Betão aparente*
Principal Material	Cerâmico*
	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

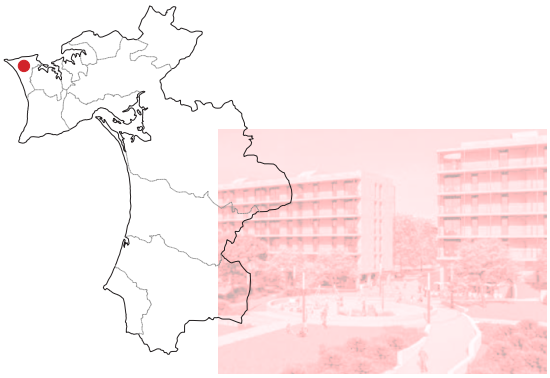
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○●○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

Análise flexibilidade espacial

10.TRE
38°40'11.8"N 9°10'56.6"W
Almada, Setúbal,
Portugal

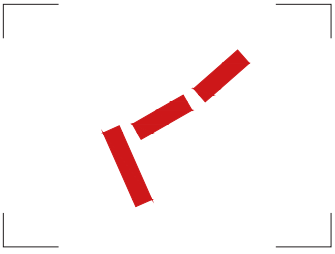


Dados gerais do concurso

Localização	Rua dos Três Vales, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	15 741 000€
Custo Estimado(m2)	1 279,76€/m2
Período	11.10.2021 - 01.05.2022
Nº Concorrentes	20
Nº de Fogos	142 (T1. 42 / T2. 56 / T3. 44)

Dados da proposta

Implantação	2 050m2
Nº Pisos (médio)	6



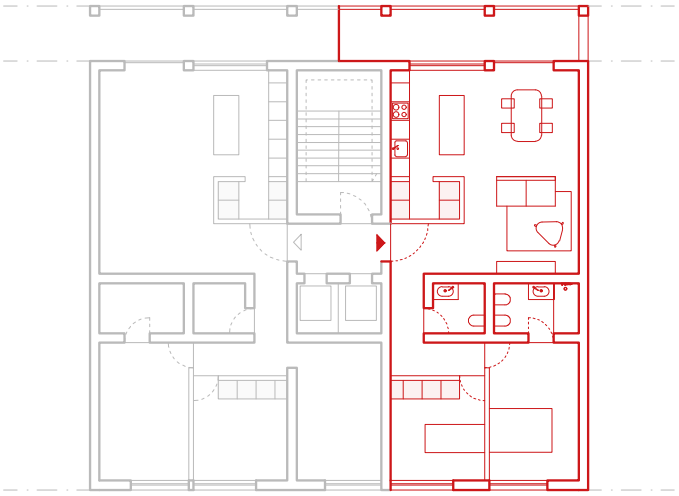
HABITAT

Áreas (T2)

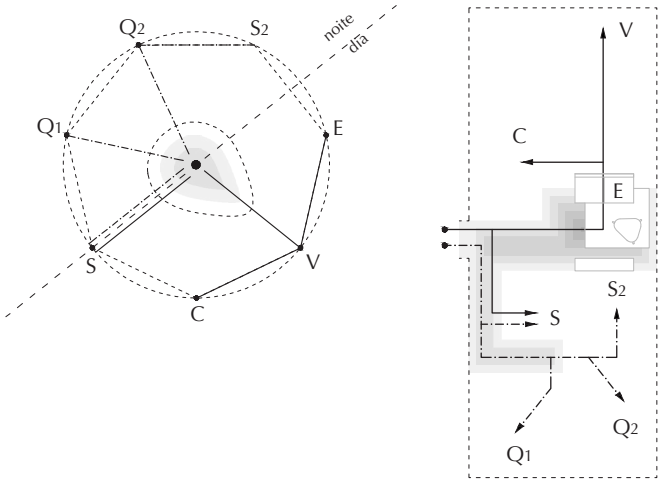
Bruta	100m2
Útil	74m2
Útil + Varanda	87m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado/ Cerâmico ou mosaico hidráulico*
Paredes	Gesso cartonado*
Tetos	Estuque projetado
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

11.CAS
38°40'11.3"N 9°10'45.4"W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Estrada do Casquilho e Rua da Bela Vista, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	5 517 300€
Custo Estimado(m2)	1 159,10€/m2
Período	13.12.2021 - 05.05.2022
Nº Concorrentes	20
Nº de Fogos	52 (T1. 15 / T2. 30 / T3. 7)

Dados da proposta

Implantação	2 050m2
Nº Pisos (médio)	8

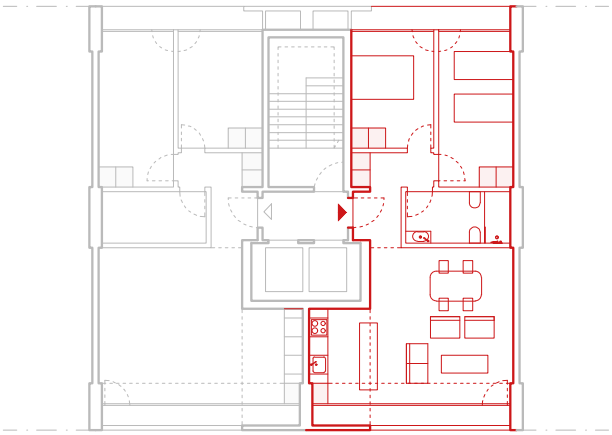
HABITAT

Áreas (T2)

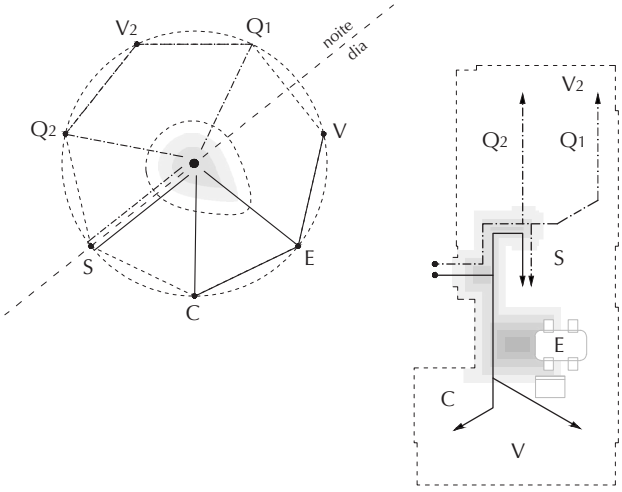
Bruta	78m2
Útil	62m2
Útil + Varanda	70m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50 / 50%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico ou mosaico hidráulico*
Paredes	Gesso cartonado*
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Cerâmico
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

12.CAS
38°40'16.0"N 9°10'37.7"W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Estrada do Casquilho, Rua dos Três Vales e a Av. Torrado da Silva, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	11 319 200€
Custo Estimado(m2)	1 188,99€/m2
Período	13.12.2021 - 27.06.2022
Nº Concorrentes	19
Nº de Fogos	112 (T1. 49 / T2. 63)

Dados da proposta

Implantação	1 360m2
Nº Pisos (médio)	7

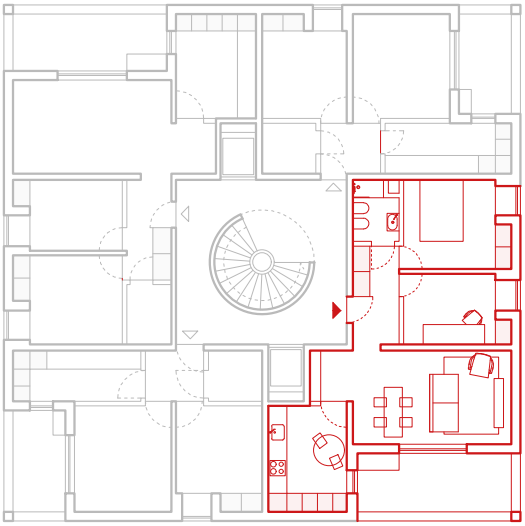
HABITAT

Áreas (T2)

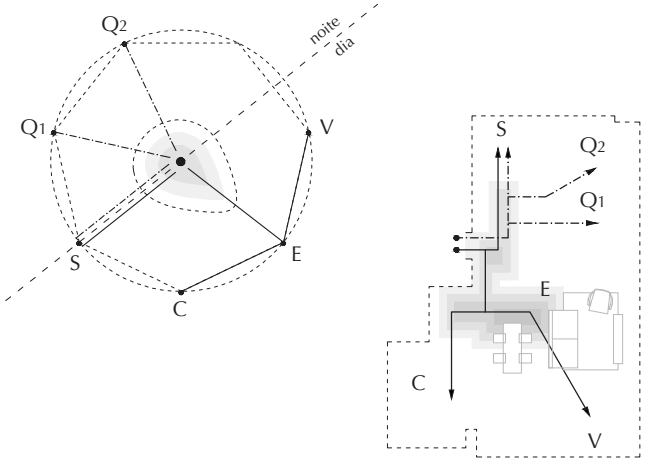
Bruta	75m2
Útil	52m2
Útil + Varanda	64m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado*
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico ou mosaico hidráulico
Paredes	Gesso cartonado
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

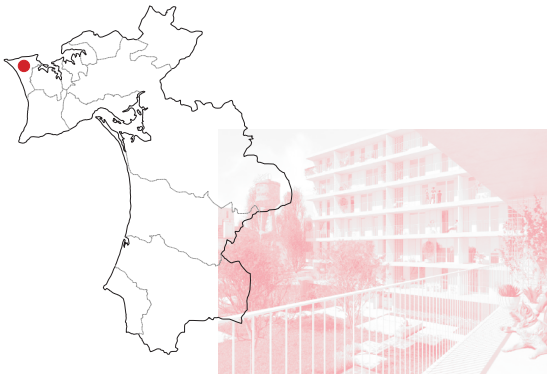
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

13.BEL
38°39'57.5"N 9°11'28.8"W
Almada, Setúbal,
Portugal

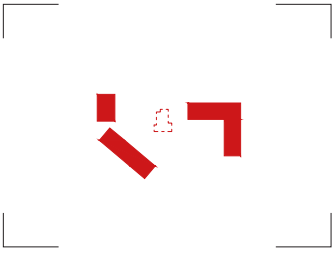


Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Bela Vista, Rua das Quintas e Rua do Bicheiro, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	11 637 000€
Custo Estimado(m2)	977,90€/m2
Período	03.01.2022 - 27.06.2022
Nº Concorrentes	15
Nº de Fogos	100 (T1. 28 / T2. 58/ T3. 14)

Dados da proposta

Implantação	1 700m2
Nº Pisos (médio)	7



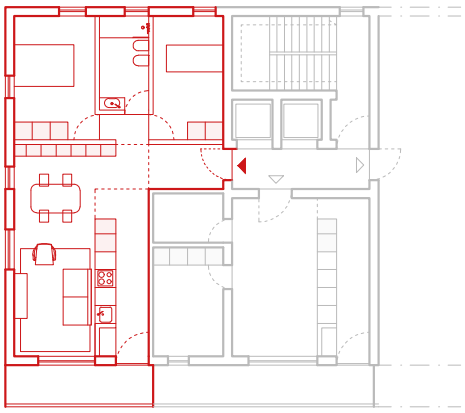
HABITAT

Áreas (T2)

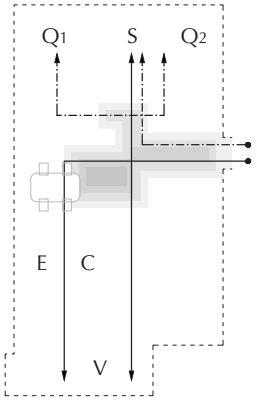
Bruta	96m2
Útil	65m2
Útil + Varanda	72m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Rectangular

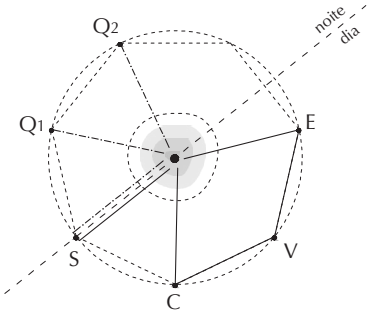
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Marmorite*
Paredes	Estuque projetado
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

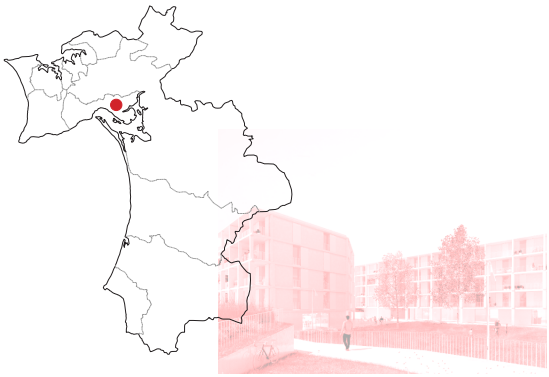
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

14.MON
38°31'18.1"N 8°52'18.0"W
Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Rua do Monte, Setúbal
Promotor	IHRU
Custo Estimado	12 742 000€
Custo Estimado(m2)	1 280,60€/m2
Período	03.01.2022 - 27.07.2022
Nº Concorrentes	23
Nº de Fogos	98 (T1. 10 / T2. 62/ T3. 26)

Dados da proposta

Implantação	1 990m2
Nº Pisos (médio)	5

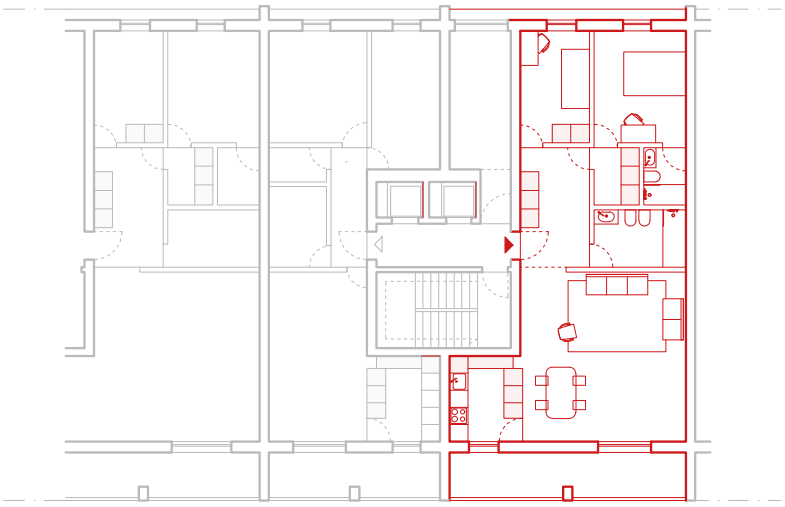
HABITAT

Áreas (T2)

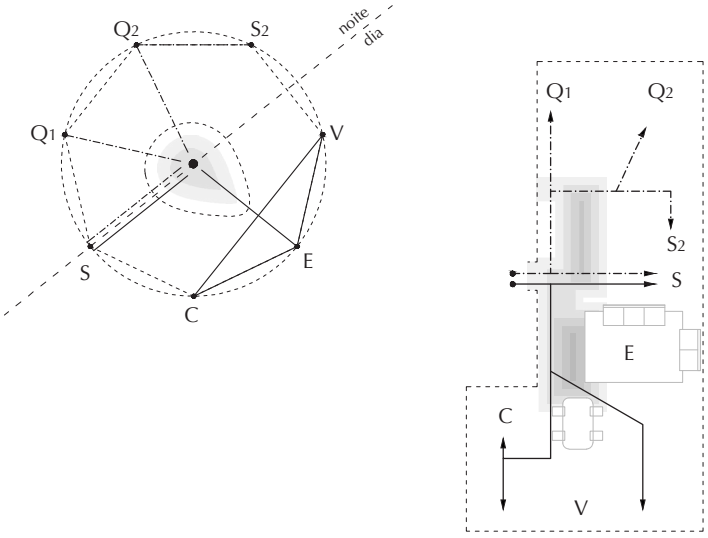
Bruta	96m2
Útil	74m2
Útil + Varanda	85m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40 / 60%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
Paredes	Reboco lavável
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

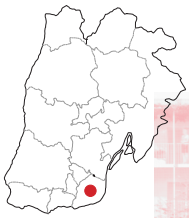
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○●○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

15.QUI
38°42’58.6”N 9°07’31.3”W
Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Quinta do Ferro, Lisboa
Promotor	SRU Ocidental
Custo Estimado	4 789 421,44€
Custo Estimado(m2)	1 710,51€/m2
Período	18.02.2022 - 08.06.2022
Nº Concorrentes	14
Nº de Fogos	31 (T1. 20 / T2. 11)

Dados da proposta

Implantação	700m2
Nº Pisos (médio)	4

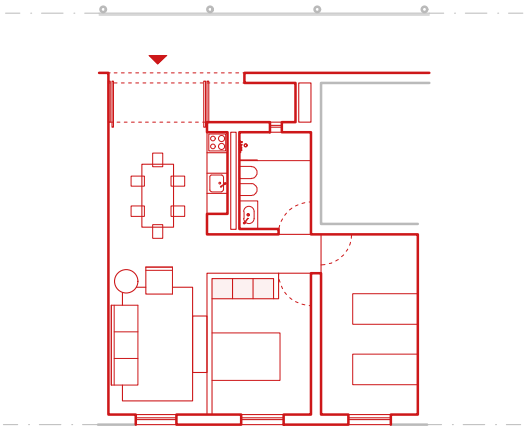
HABITAT

Áreas (T2)

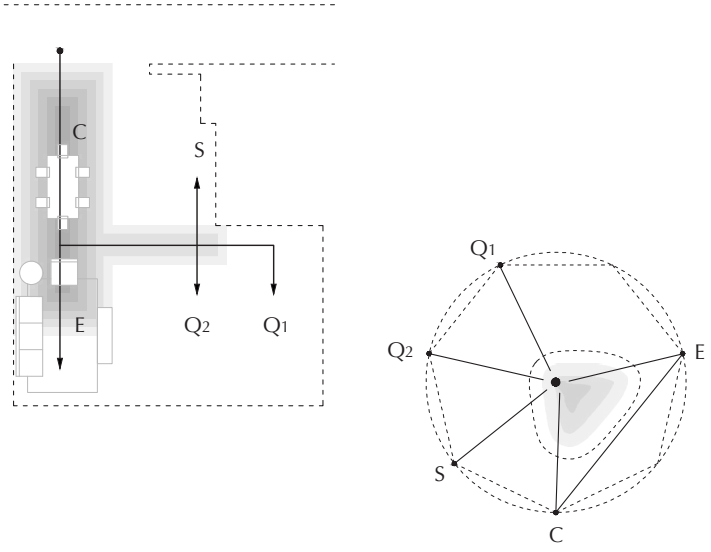
Bruta	83m2
Útil	63m2
Útil + Varanda	70m2
Circulação	0-5%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50 / 50%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
Paredes	Estuque projetado
Tetos	Betão aparente
Fachada	Cerâmico
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○●

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○●○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

16.QUI
38°39'38.9"N 9°12'01.0"W
Almada, Setúbal,
Portugal

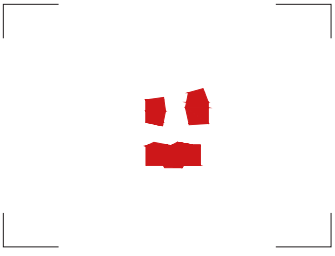


Dados gerais do concurso

Localização	Quinta do Pombal, Monte de Caparica, Almada
Promotor	Município de Almada
Custo Estimado	2 011 853,24€
Custo Estimado(m2)	360,55€/m2
Período	14.03.2022 - 27.07.2022
Nº Concorrentes	14
Nº de Fogos	18 (T3. 9/ T4. 9)

Dados da proposta

Implantação	1395m2 (Lote C)
Nº Pisos (médio)	4



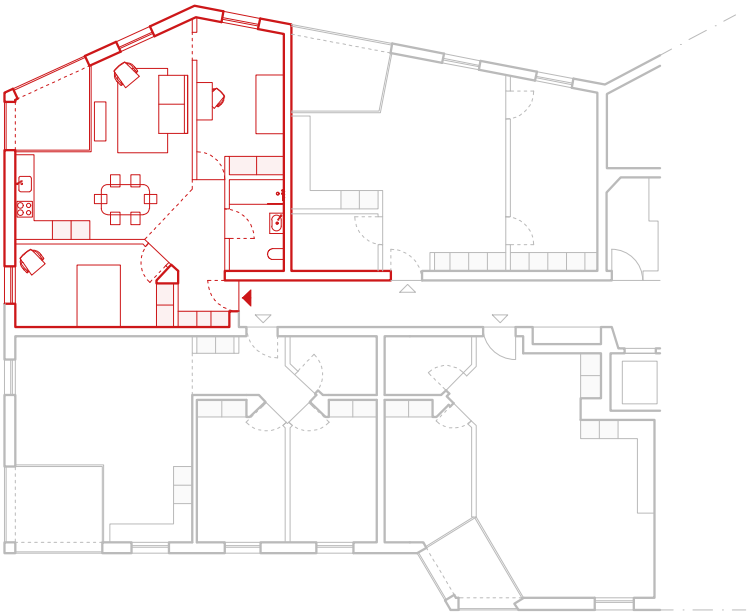
HABITAT

Áreas (T2)

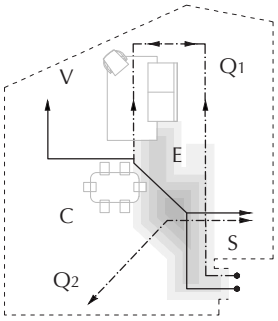
Bruta	83m2
Útil	67m2
Útil + Varanda	74m2
Circulação	10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Quadrangular

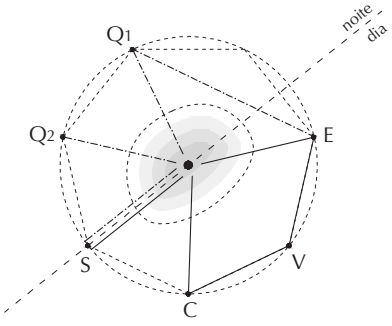
SISTEMA

Estrutura	S/I
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	S/I



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

17.VAL
38°38’47.0”N 9°11’15.8”W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Vale Linhoso, Sobreda, Almada
Promotor	Município de Almada
Custo Estimado	1 163 697,72€
Custo Estimado(m2)	632,44€/m2
Período	14.03.2022 - 27.07.2022
Nº Concorrentes	10
Nº de Fogos	9 (T3. 9)

Dados da proposta

Implantação	460m2 (Lote D)
Nº Pisos (médio)	4

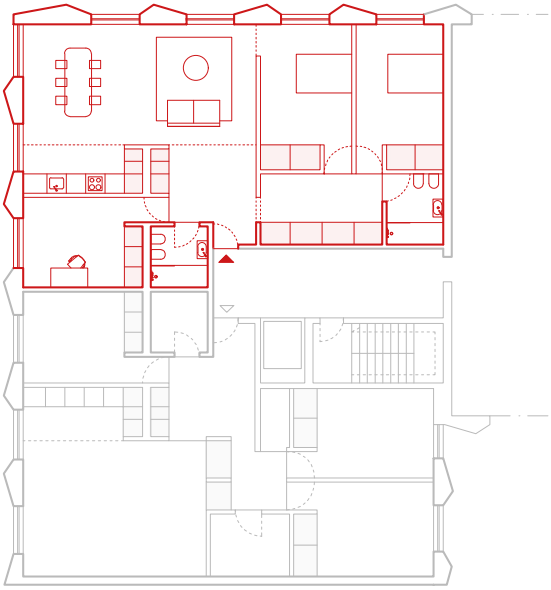
HABITAT

Áreas (T2)

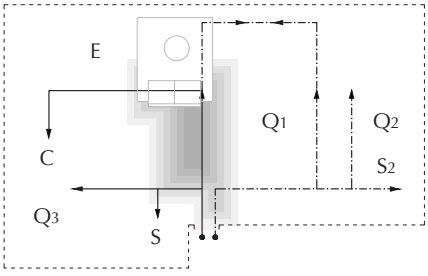
Bruta	142m2
Útil	125m2
Útil + Varanda	125m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Rectangular

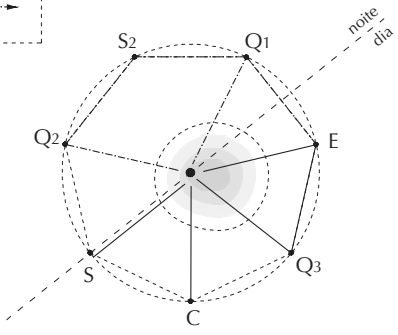
SISTEMA

Estrutura	Betão
Revestimentos	
Pavimento	Marmorite
Paredes	S/I
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

Análise flexibilidade espacial

18.VIA
38°47'35.6"N 9°08'43.0"W
Loures, Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Viaduto Eixo Norte/Sul, Loures
Promotor	Município de Loures
Custo Estimado	16 738 000€
Custo Estimado(m2)	979,98€/m2
Período	22.04.2022 - 01.08.2022
Nº Concorrentes	6
Nº de Fogos	151 (T1. 30% / T2. 25%/ T3. 40%/ T4. 5%)

Dados da proposta

Implantação	4 270m2
Nº Pisos (médio)	4

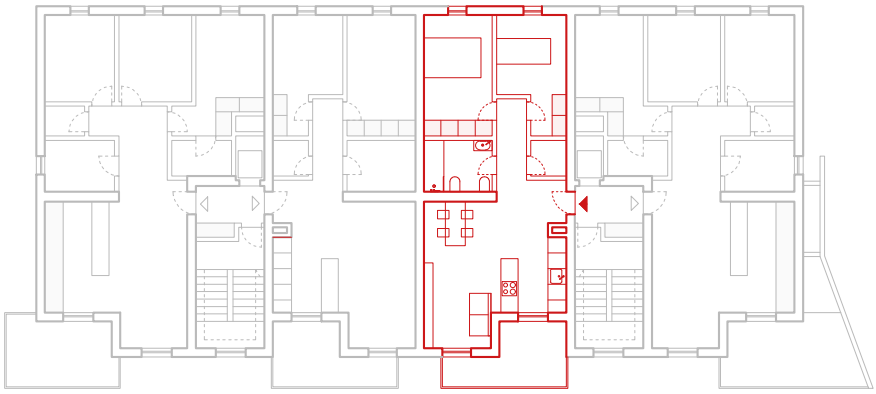
HABITAT

Áreas (T2)

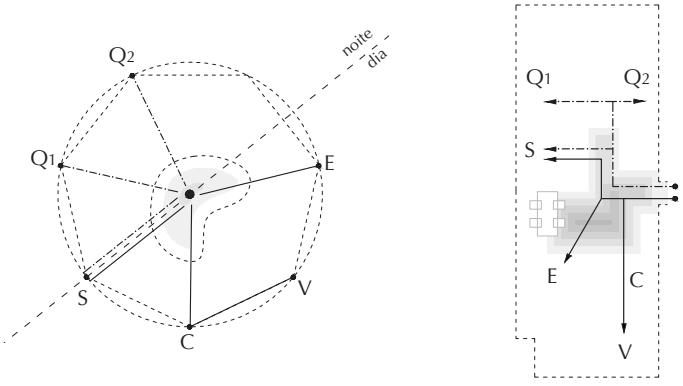
Bruta	70m2
Útil	53m2
Útil + Varanda	60m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

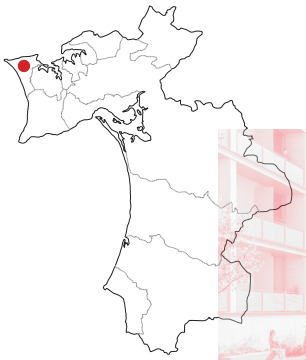
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

19.QUI
38°39'58.9"N 9°11'17.3"W
Almada, Setúbal,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Rua das Quintas, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	3 297 900€
Custo Estimado(m2)	708,31€/m2
Período	02.05.2022 - 26.07.2022
Nº Concorrentes	9
Nº de Fogos	27 (T1. 9 / T2. 11/ T3. 6/ T4. 2)

Dados da proposta

Implantação	776m2
Nº Pisos (médio)	6

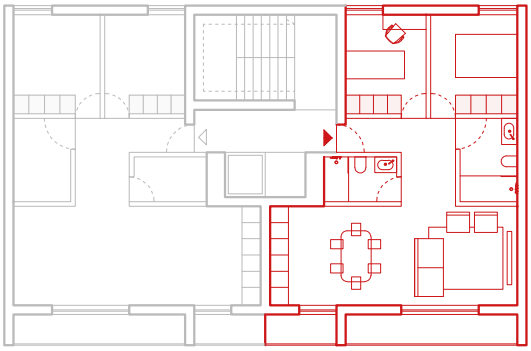
HABITAT

Áreas (T2)

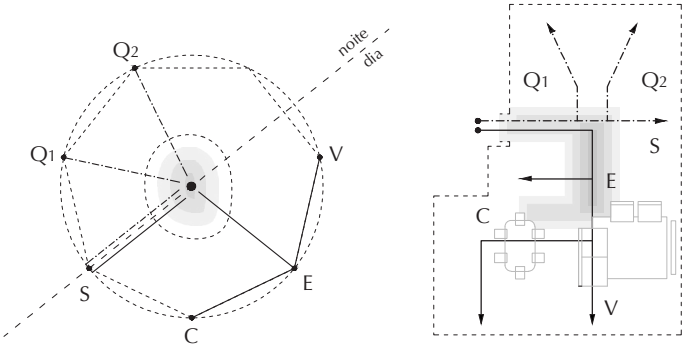
Bruta	78m2
Útil	60m2
Útil + Varanda	65m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betã afagado
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

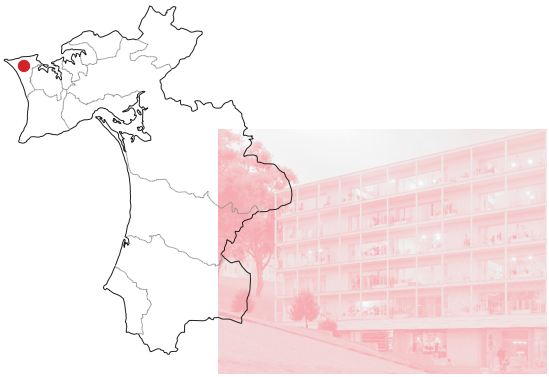
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

20.QUI
38°39'50.7"N 9°11'20.3"W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Rua Quinta da Filipa D' Água, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	2 971 100€
Custo Estimado(m2)	1 414,81€/m2
Período	23.05.2022 - 12.08.2022
Nº Concorrentes	16
Nº de Fogos	20 (T2. 10/ T3. 10)

Dados da proposta

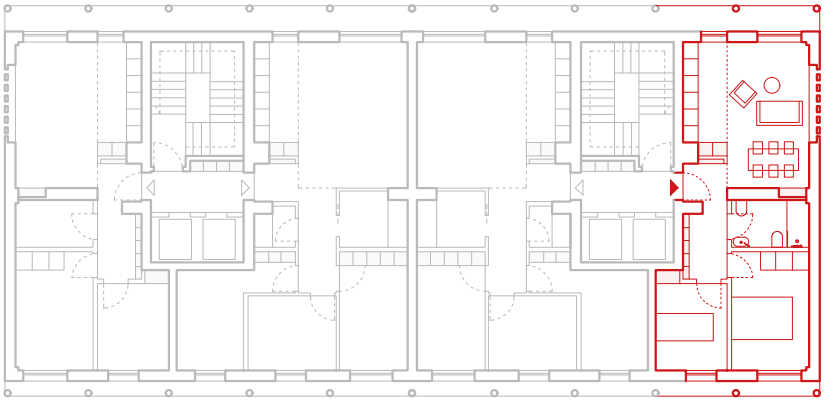
Implantação	350m2
Nº Pisos (médio)	6

HABITAT

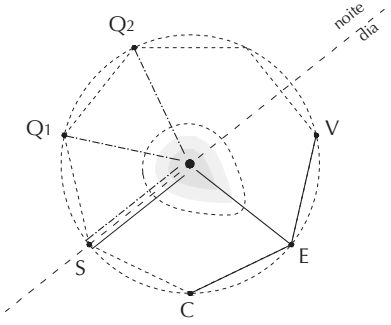
Áreas (T2)	
Bruta	65m2
Útil	45m2
Útil + Varanda	55m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	L

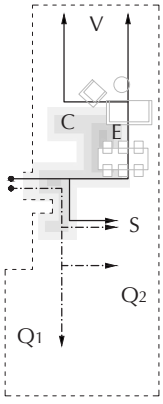
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico ou mosaico hidráulico/ Parquet industrial ou soalho multicamada flutuante*
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Fachada ventilada com tijolo face à vista
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

21.JUL
38°31’08.4”N 8°51’39.1”W
Setúbal,
Portugal

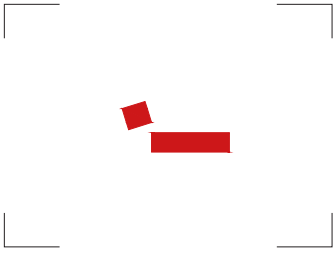


Dados gerais do concurso

Localização	Avenida Júlio Santos, Setúbal
Promotor	IHRU
Custo Estimado	6 417 200€
Custo Estimado(m2)	1 060,69€/m2
Período	17.06.2022 - 14.09.2022
Nº Concorrentes	4
Nº de Fogos	48 (T1. 6/ T2. 26/ T3. 16)

Dados da proposta

Implantação	1 210m2
Nº Pisos (médio)	5



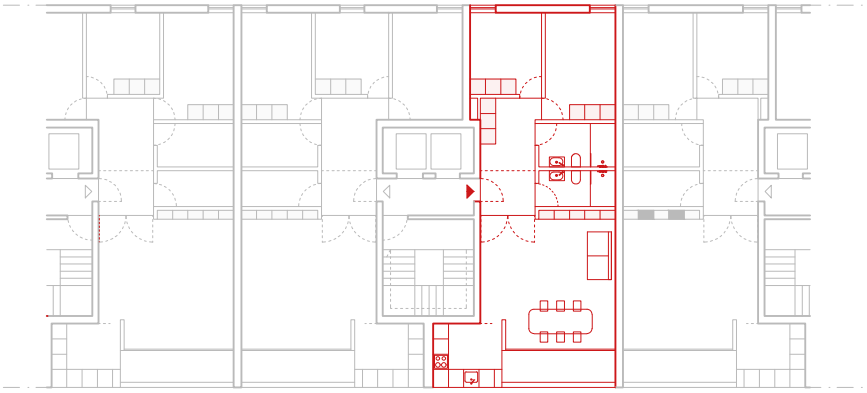
HABITAT

Áreas (T2)

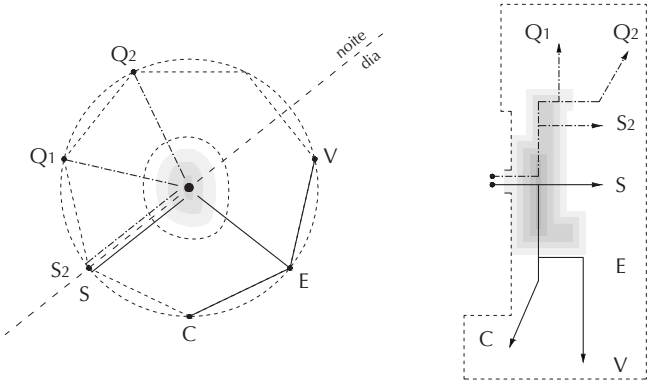
Bruta	90m2
Útil	75m2
Útil + Varanda	81m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40 / 60%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico ou mosaico hidráulico/ Marmorite
Paredes	Reboco lavável
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

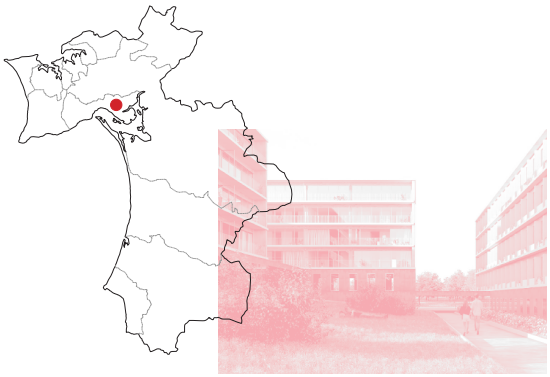
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

22.BEL
38°31’03.4”N 8°52’00.3”W
Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Avenida Belo Horizonte, Setúbal
Promotor	IHRU
Custo Estimado	28 325 500€
Custo Estimado(m2)	1 082,16€/m2
Período	23.05.2022 - 26.10.2022
Nº Concorrentes	11
Nº de Fogos	212 (T1. 30/ T2. 122/ T3. 60)

Dados da proposta

Implantação	5 235m2
Nº Pisos (médio)	5

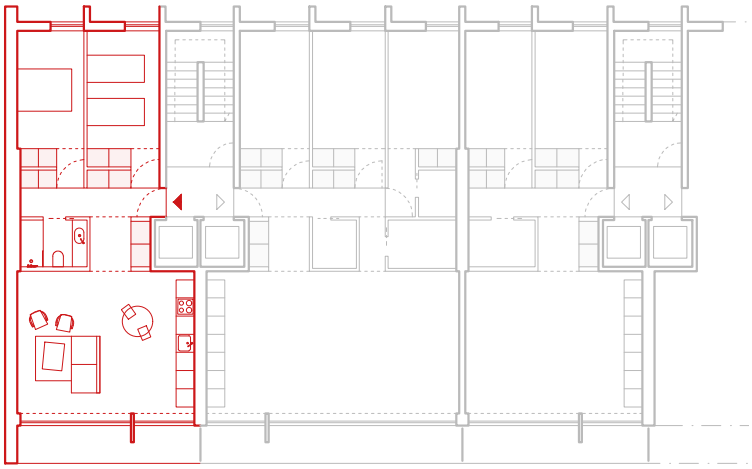
HABITAT

Áreas (T2)

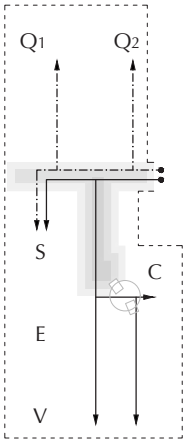
Bruta	80m2
Útil	65m2
Útil + Varanda	73m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40 / 60%
Forma Tipo	L

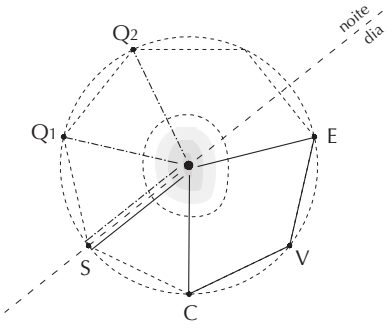
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Betão aparente (inclui pigmentado)
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

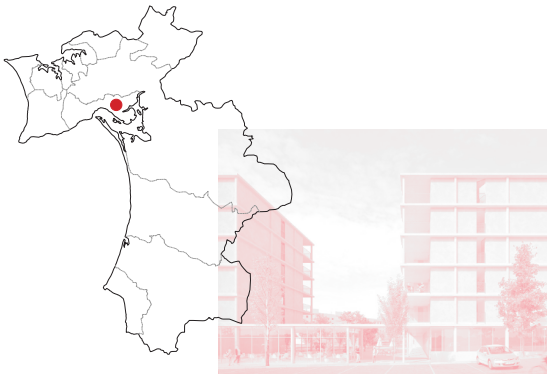
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

23.JOA
38°31'12.8"N 8°51'38.9"W
Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Avenida Joaquim Campos, Setúbal
Promotor	IHRU
Custo Estimado	24 800 900€
Custo Estimado(m2)	1 181,00€/m2
Período	06.06.2022 - 28.10.2022
Nº Concorrentes	7
Nº de Fogos	183 (T1. 20/ T2. 123/ T3. 40)

Dados da proposta

Implantação	3 500m2
Nº Pisos (médio)	6

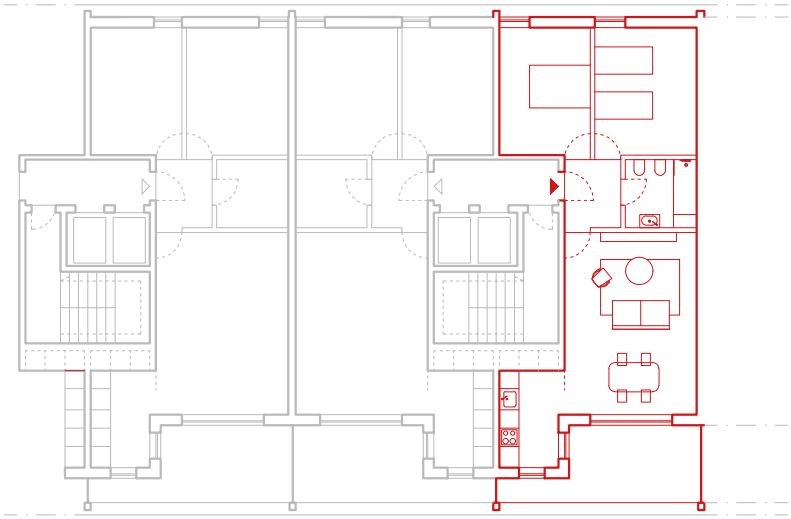
HABITAT

Áreas (T2)

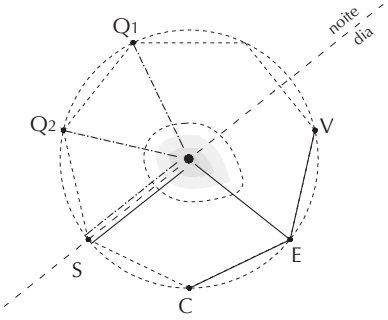
Bruta	95m2
Útil	70m2
Útil + Varanda	85m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	C

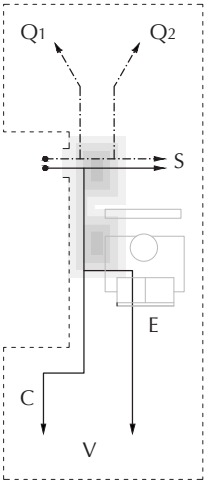
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Marmorite
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

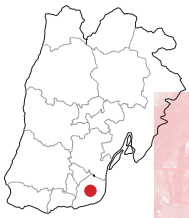
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

24.ARM
38°44'31.3"N 9°07'07.7"W
Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Bairro do Armador, Avenida Carlos Pinhão, Lisboa
Promotor	SRU Ocidental
Custo Estimado	20 345 044€
Custo Estimado(m2)	1 250,00€/m2
Período	06.06.2022 - 14.10.2022
Nº Concorrentes	4
Nº de Fogos	105 (T0. 7/ T1. 35/ T2. 42/ T3. 21)

Dados da proposta

Implantação	1 345m2
Nº Pisos (médio)	8

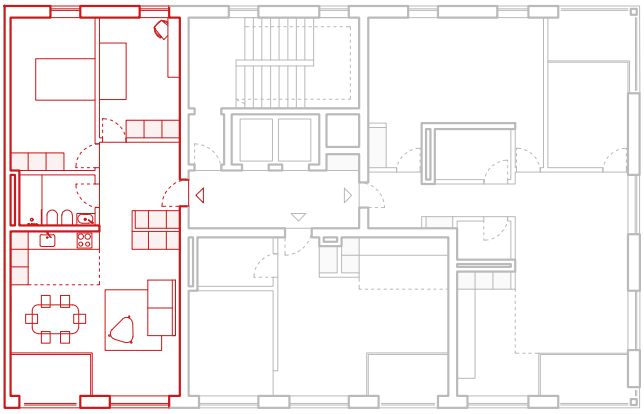
HABITAT

Áreas (T2)

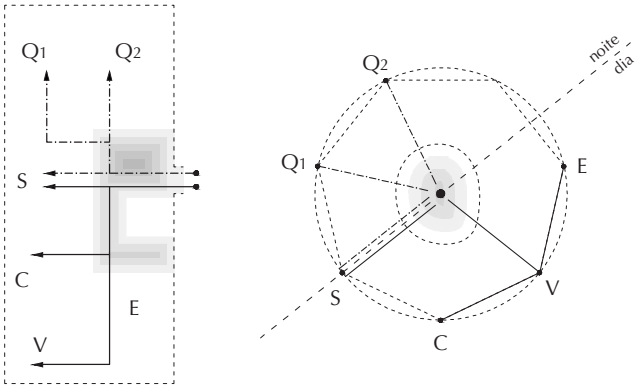
Bruta	82m2
Útil	66m2
Útil + Varanda	71m2
Circulação	10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
Paredes	Reboco lavável*
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

25.LEC
38°43'58.4"N 9°17'14.1"W
Oeiras, Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Leceia, Oeiras
Promotor	Município de Oeiras
Custo Estimado	10 832 934,59€
Custo Estimado(m2)	1 354,12€/m2
Período	15.06.2022 - 10.10.2022
Nº Concorrentes	8
Nº de Fogos	T1. 25%/ T2. 50%/ T3. 25%

Dados da proposta

Implantação	2 000m2
Nº Pisos (médio)	4

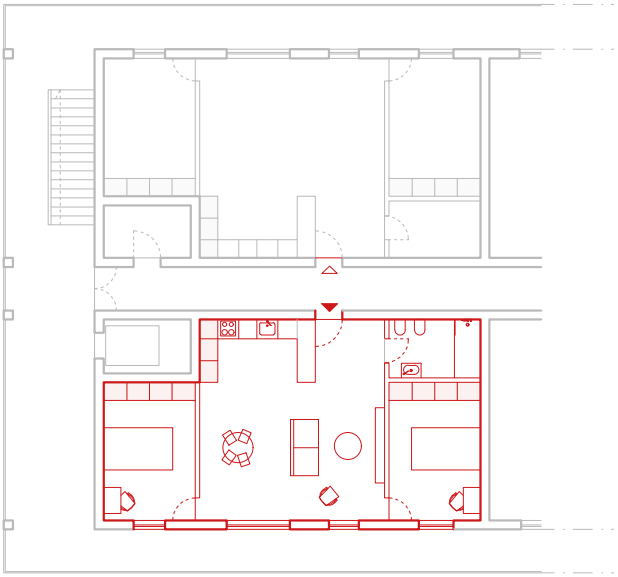


HABITAT

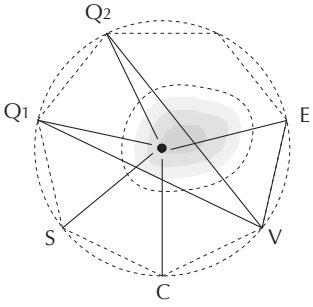
Áreas (T2)	
Bruta	108m2
Útil	75m2
Útil + Varanda	95m2
Circulação	-
Distribuição	Central
Privado / Social	35 / 65%
Forma Tipo	Rectangular

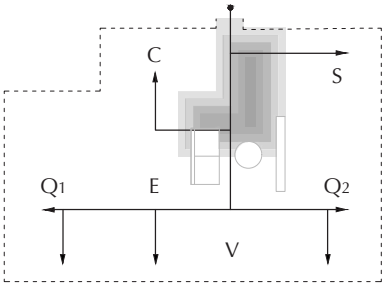
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

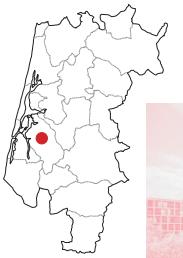
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

26.VIS
40°38’44.7”N 8°38’16.8”W
Aveiro,
Portugal



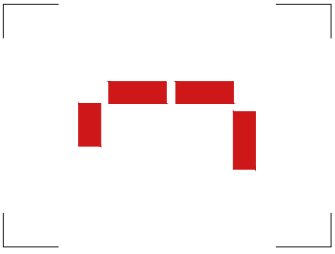


Dados gerais do concurso

Localização	Rua de Viseu, Rua do Bairro da Vouga e Rua de Artur Almeida Eça, Aveiro
Promotor	IHRU
Custo Estimado	16 030 300€
Custo Estimado(m2)	957,60€/m2
Período	17.06.2022 - 08.02.2023
Nº Concorrentes	9
Nº de Fogos	108 (T1. 18/ T2. 48/ T3. 36)

Dados da proposta

Implantação	2 790m2
Nº Pisos (médio)	6



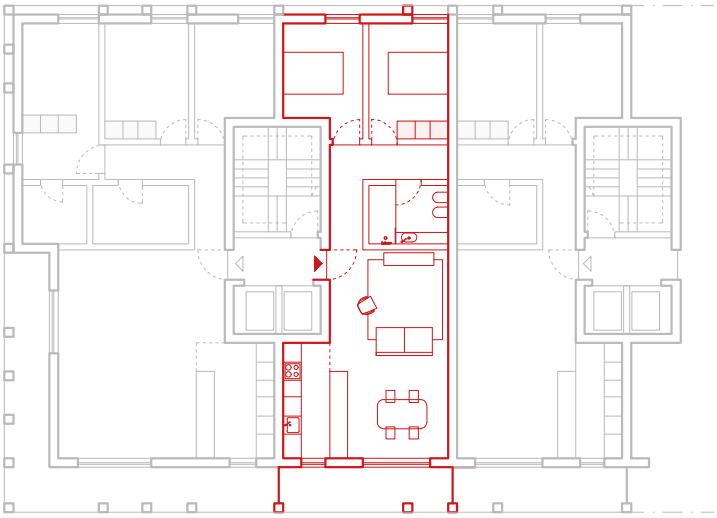
HABITAT

Áreas (T2)

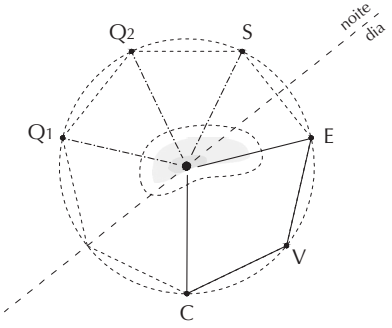
Bruta	85m2
Útil	75m2
Útil + Varanda	63m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45 / 55%
Forma Tipo	C

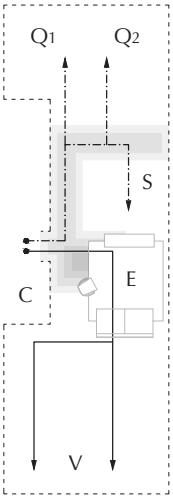
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Betão afagado*
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Fachada ventilada com tijolo face à vista
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

Análise flexibilidade espacial

27.CAS
41°15'45.1"N 8°36'47.9"W
Maia, Porto,
Portugal



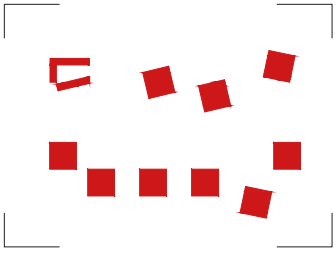


Dados gerais do concurso

Localização	Castêlo da Maia, Maia
Promotor	IHRU
Custo Estimado	31 848 000€
Custo Estimado(m2)	1 274,43€/m2
Período	28.07.2022 - 10.02.2023
Nº Concorrentes	20
Nº de Fogos	224 (T1. 22/ T2. 100/ T3. 90/ T4. 12)

Dados da proposta

Implantação	4 165m2
Nº Pisos (médio)	6



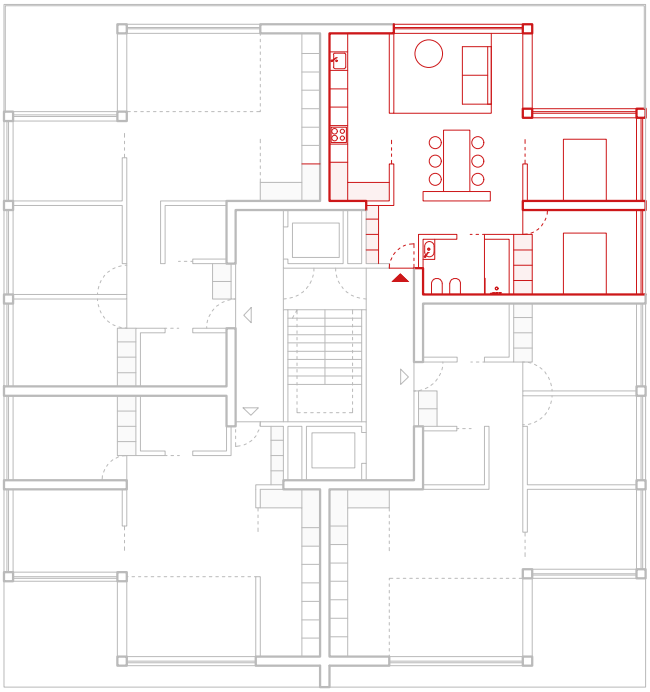
HABITAT

Áreas (T2)

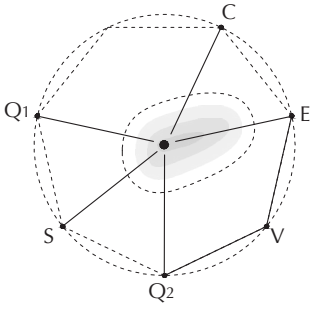
Bruta	95m2
Útil	66m2
Útil + Varanda	82m2
Circulação	10%
Distribuição	Bidiária/Central
Privado / Social	30/70%
Forma Tipo	Quadrada

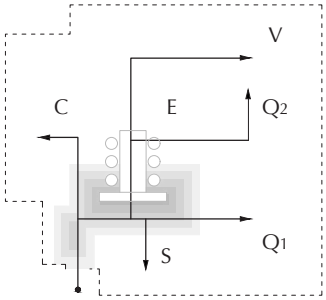
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Marmorite*
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão*
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ●○●

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

28.IND
41°16'20.0"N 8°16'50.3"W
Lousada, Porto,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Zona Industrial, Lousada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	6 191 100€
Custo Estimado(m2)	1 577,35€/m2
Período	25.08.2022 - 16.01.2023
Nº Concorrentes	11
Nº de Fogos	45 (T1. 10/ T2. 20/ T3. 15)

Dados da proposta

Implantação	785m2
Nº Pisos (médio)	5

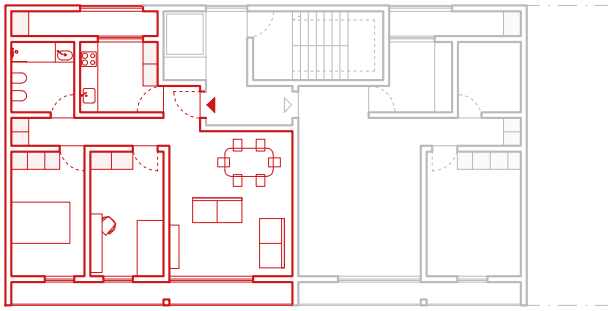
HABITAT

Áreas (T2)

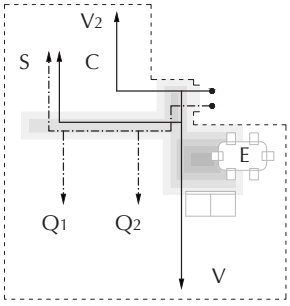
Bruta	83m2
Útil	62m2
Útil + Varanda	70m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50 / 50%
Forma Tipo	L

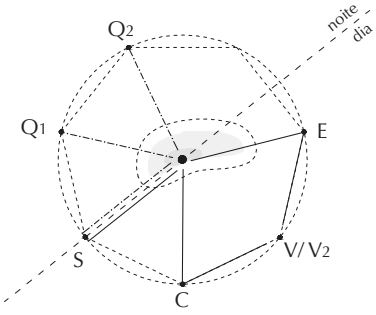
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Fachada ventilada com tijolo face à vista
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

29.CON
38°44'32.4"N 9°06'52.6"W
Lisboa,
Portugal



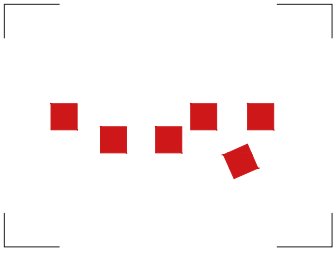


Dados gerais do concurso

Localização	Bairro do Condado, Lisboa
Promotor	IHRU
Custo Estimado	29 360 400€
Custo Estimado(m2)	1 359,28€/m2
Período	05.09.2022 - 06.02.2023
Nº Concorrentes	23
Nº de Fogos	167 (T1. 41/ T2. 85/ T3. 41)

Dados da proposta

Implantação	2 400m2
Nº Pisos (médio)	9



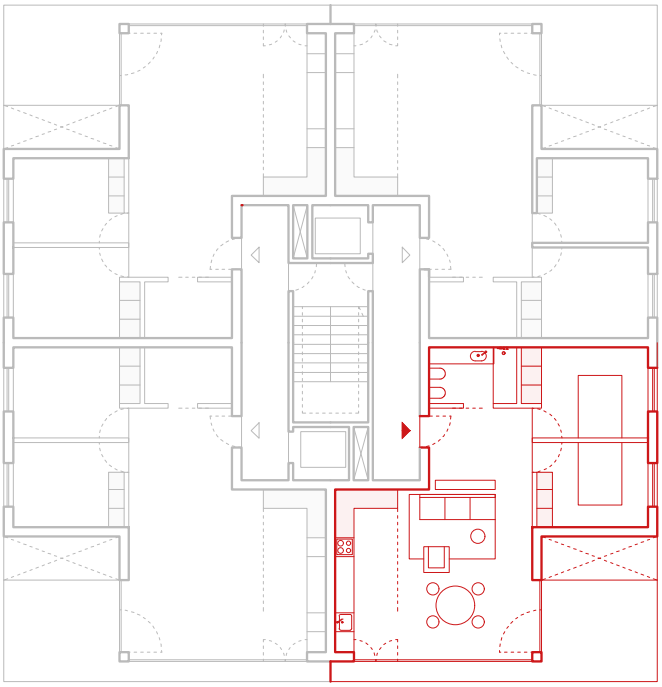
HABITAT

Áreas (T2)

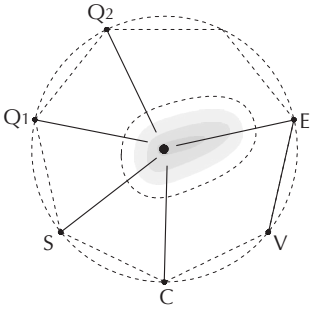
Bruta	100m2
Útil	70m2
Útil + Varanda	86m2
Circulação	-
Distribuição	Central
Privado / Social	-
Forma Tipo	L

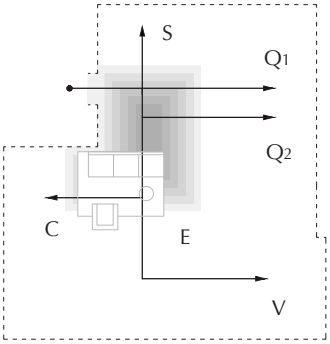
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Mamorite*
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

30.MAN
38°39'54.8"N 9°11'04.2"W
Almada, Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Manobra e Avenida Torrado da Silva, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	21 332 800€
Custo Estimado(m2)	1 847,00€/m2
Período	04.07.2022 - 15.03.2023
Nº Concorrentes	14
Nº de Fogos	150 (T1. 6/ T2. 114/ T3. 30)

Dados da proposta

Implantação	1 650m2
Nº Pisos (médio)	7

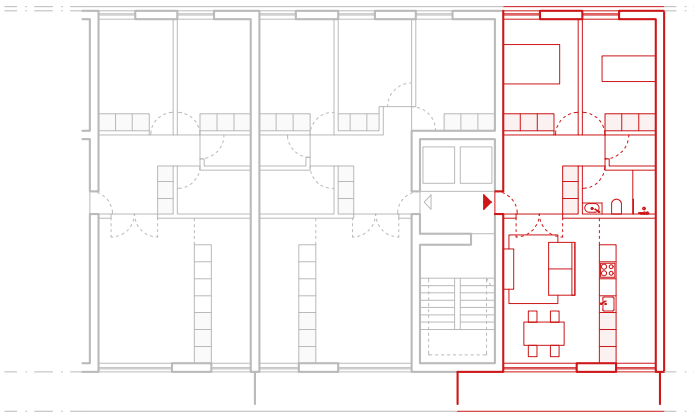
HABITAT

Áreas (T2)

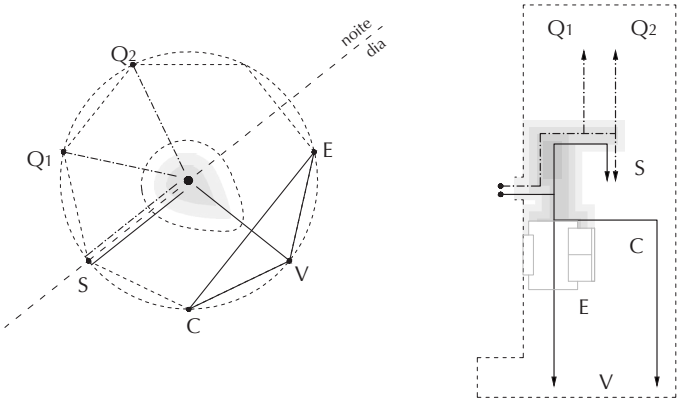
Bruta	83m2
Útil	64m2
Útil + Varanda	74m2
Circulação	10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50/50%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial ou soalho multicamada flutuante
Paredes	Reboco lavável
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

31.BEN
38°44'08.4"N 9°06'14.6"W
Lisboa,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Estrada de Benfica, Lisboa
Promotor	IHRU
Custo Estimado	43 579 000€
Custo Estimado(m2)	1 444,93€/m2
Período	05.09.2022 - 10.04.2023
Nº Concorrentes	29
Nº de Fogos	265 (T1. 80/ T2. 120/ T3. 65)

Dados da proposta

Implantação	3 770m2
Nº Pisos (médio)	8



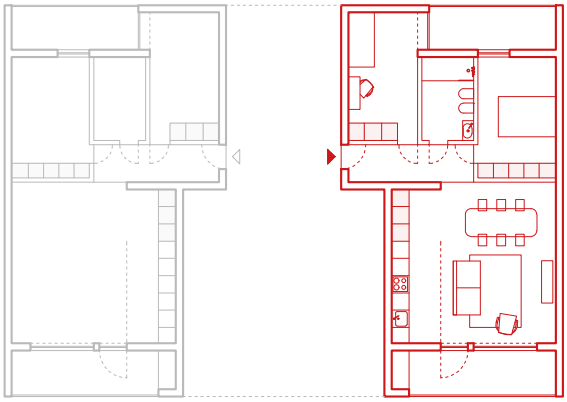
HABITAT

Áreas (T2)

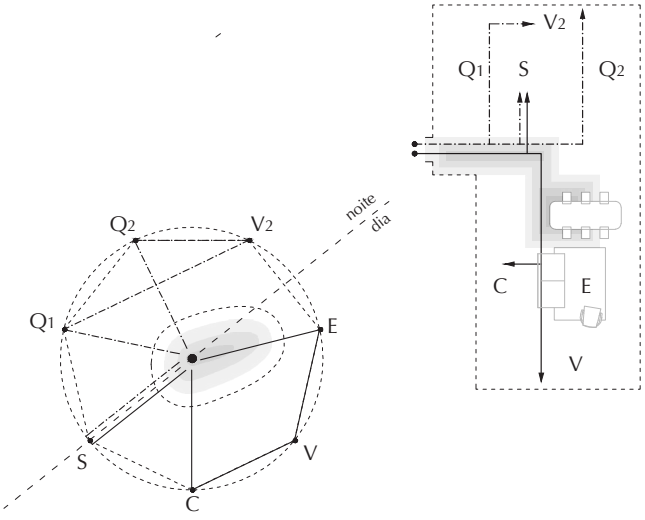
Bruta	92m2
Útil	67m2
Útil + Varanda	83m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40/60%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

32.ESC
41°17'28.2"N 8°20'44.5"W
Paços de Ferreira, Porto
Portugal



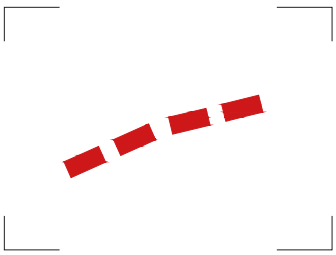


Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Escola Secundária, Paços de Ferreira
Promotor	IHRU
Custo Estimado	9 056 200€
Custo Estimado(m2)	1 451,31€/m2
Período	25.08.2022 - 03.05.2023
Nº Concorrentes	24
Nº de Fogos	60 (T1. 6/ T2. 18/ T3. 30/ T4. 6)

Dados da proposta

Implantação	1 560m2
Nº Pisos (médio)	4



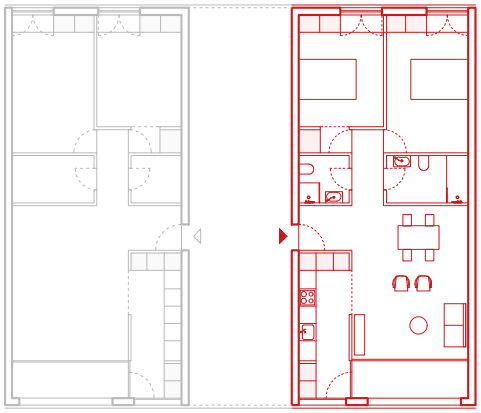
HABITAT

Áreas (T2)

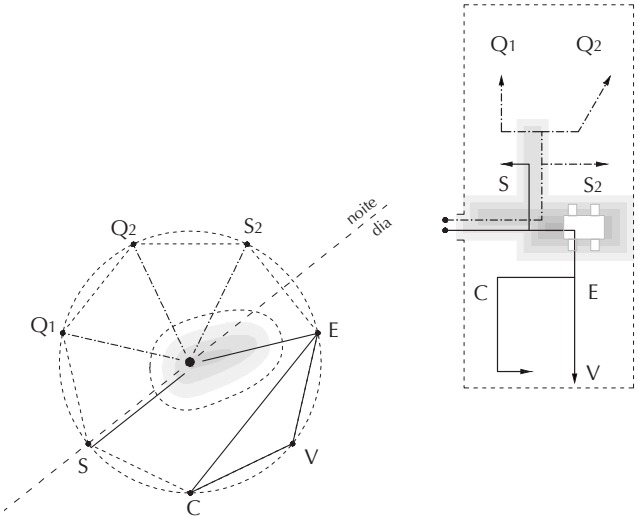
Bruta	87m2
Útil	70m2
Útil + Varanda	75m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50/50%
Forma Tipo	Rectangular

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

33.BEA
38°44'08.4"N 9°06'14.6"W
Lisboa,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Rua do Beato e Avenida Infante Dom Henrique, Lisboa
Promotor	IHRU
Custo Estimado	3 613 400€
Custo Estimado(m2)	819,27€/m2
Período	05.09.2022 - 15.02.2023
Nº Concorrentes	21
Nº de Fogos	24 (T1. 6/ T2. 12/ T3. 6)

Dados da proposta

Implantação	1 470m2
Nº Pisos (médio)	3

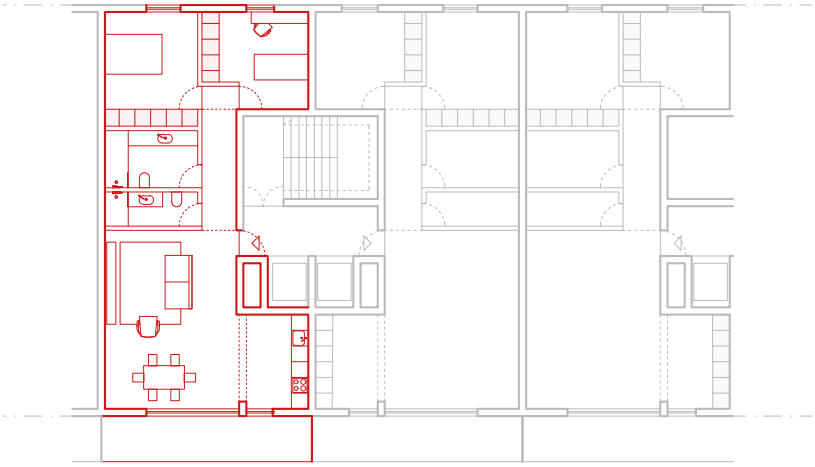
HABITAT

Áreas (T2)

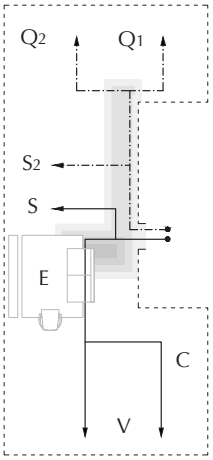
Bruta	100m2
Útil	80m2
Útil + Varanda	92m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	45/55%
Forma Tipo	C

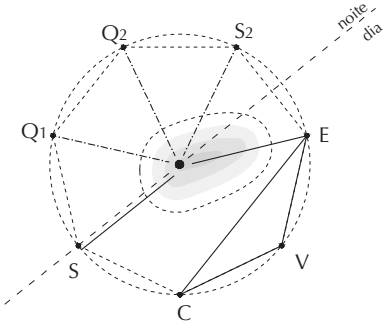
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Fachada ventilada com tijolo face à vista
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

34.BEL
38°40'06.4"N 9°10'49.6"W
Almada, Setúbal
Portugal

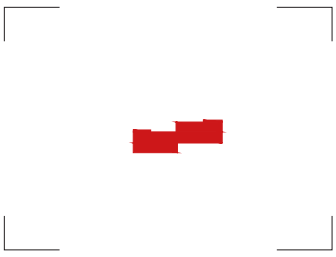


Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Bela Vista, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	11 486 400€
Custo Estimado(m2)	1 248,52€/m2
Período	06.01.2023 - 26.04.2023
Nº Concorrentes	11
Nº de Fogos	78 (T1. 2/ T2. 59/ T3. 17)

Dados da proposta

Implantação	1 150m2
Nº Pisos (médio)	8



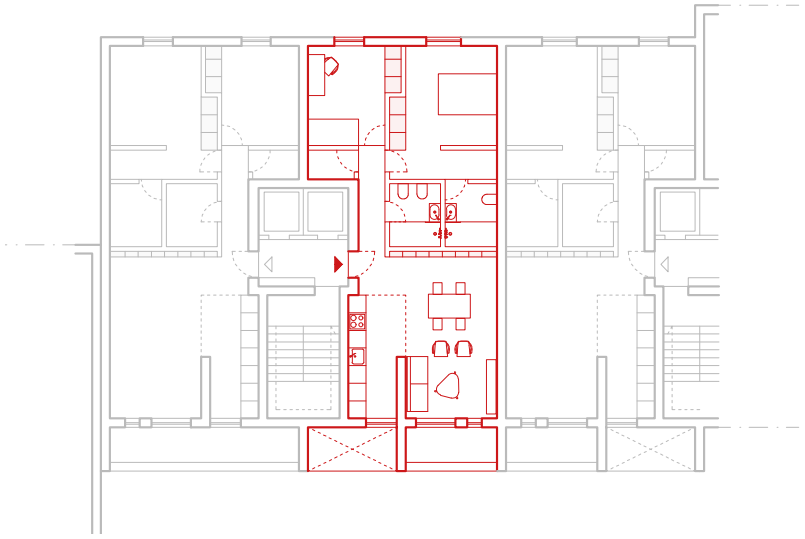
HABITAT

Áreas (T2)

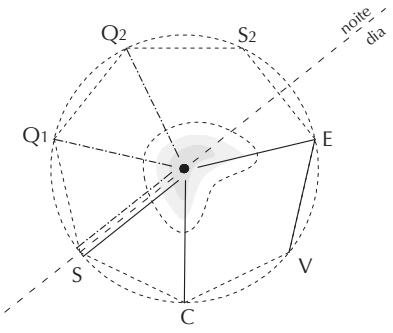
Bruta	82m2
Útil	65m2
Útil + Varanda	70m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	55/45%
Forma Tipo	C

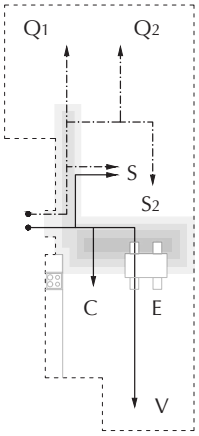
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão/ Fachada ventilada com tijolo face à vista
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

35.SAO
38°40'06.4"N 9°10'49.6"W
Lisboa,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Rua de São Ciro, Lisboa
Promotor	IHRU
Custo Estimado	19 175 400€
Custo Estimado(m2)	1 441,76€/m2
Período	06.01.2023 - 17.05.2023
Nº Concorrentes	20
Nº de Fogos	100 (T1. 20/ T2. 40/ T3. 30/ T4. 10)

Dados da proposta

Implantação	2 660m2
Nº Pisos (médio)	5

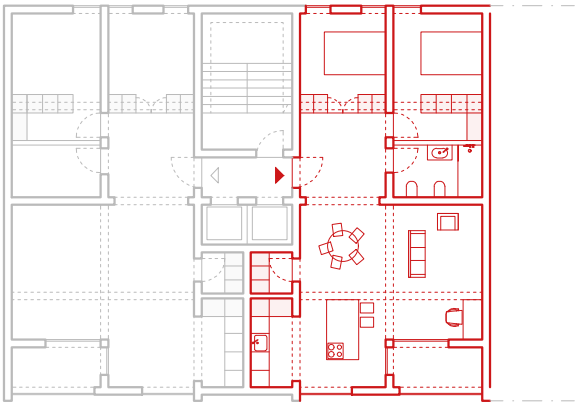
HABITAT

Áreas (T2)

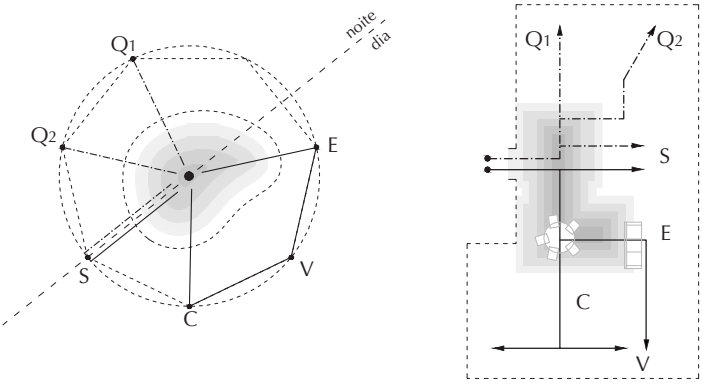
Bruta	85m2
Útil	72m2
Útil + Varanda	76m2
Circulação	-
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	35/65%
Forma Tipo	L

SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante*
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo



Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ●●○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Análise flexibilidade espacial

36.TOR
38°40'14.5"N 9°10'34.6"W
Almada, Setúbal,
Portugal

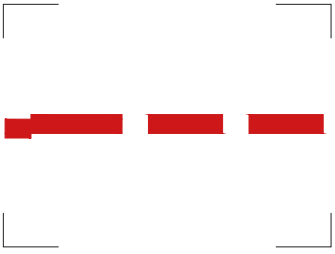


Dados gerais do concurso

Localização	Avenida Torrado da Silva, Almada
Promotor	IHRU
Custo Estimado	28 752 700€
Custo Estimado(m2)	1 079,31€/m2
Período	19.01.2023 - 31.05.2023
Nº Concorrentes	25
Nº de Fogos	180 (T1. 44/ T2. 98/ T3. 38)

Dados da proposta

Implantação	2 960m2
Nº Pisos (médio)	9



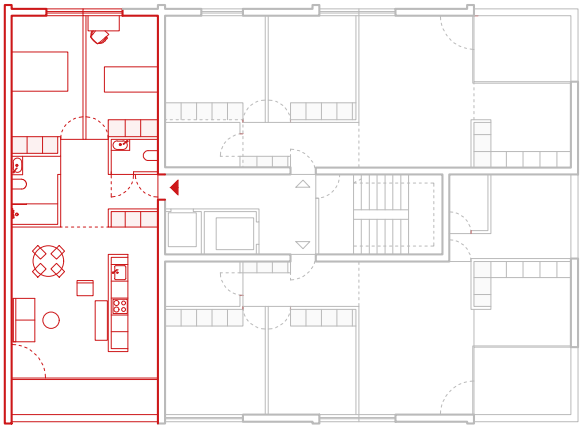
HABITAT

Áreas (T2)

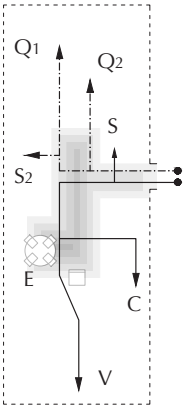
Bruta	83m2
Útil	65m2
Útil + Varanda	71m2
Circulação	10-15%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	55/45%
Forma Tipo	Rectangular

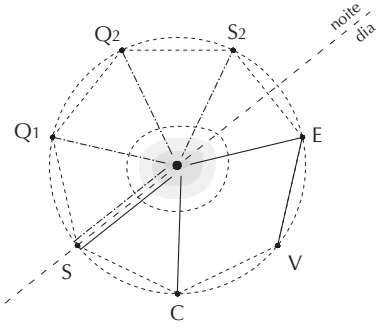
SISTEMA

Estrutura	Betão armado pré-fabricado
Revestimentos	
Pavimento	Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante*
Paredes	S/I
Tetos	Gesso cartonado*
Fachada	Painéis pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

37.PIC
41°11’49.7”N 8°37’05.6”W
Matosinhos, Porto,
Portugal



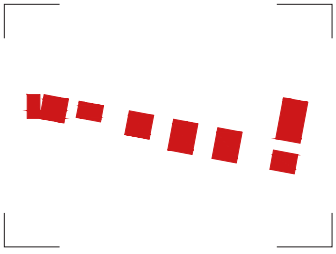


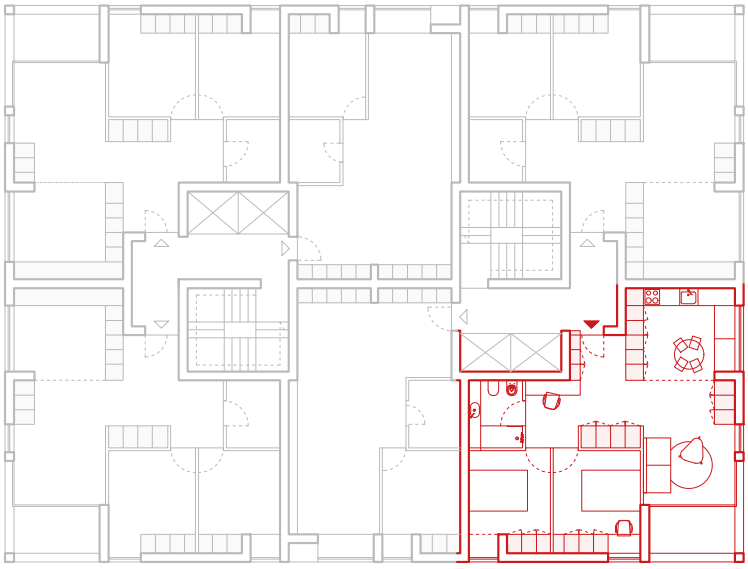
Dados gerais do concurso

Localização	Parque de Picoutos, Matosinhos
Promotor	IHRU
Custo Estimado	25 602 100€
Custo Estimado(m2)	1 458,81€
Período	13.03.2023 - 29.12.2023
Nº Concorrentes	40
Nº de Fogos	204 (T1. 86 / T2. 100 / T3. 18)

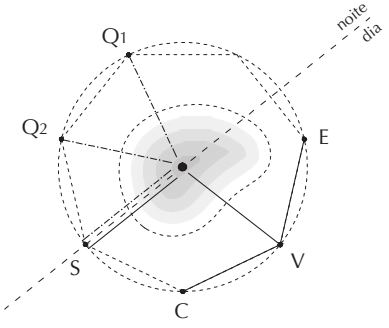
Dados da proposta

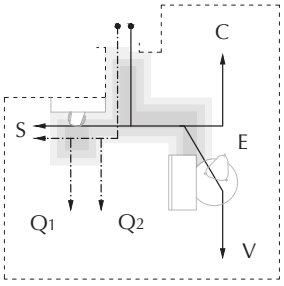
Implantação	2 925m2
Nº Pisos (médio)	6
HABITAT	
Áreas	
Bruta	75m2
Útil	62m2
Útil + Varanda	70m2
Circulação	15%
Distribuição	Bidiária
Privado/Social	40/60%
Forma Tipo	Quadrada
SISTEMA	
Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Soalho multicamada flutuante
Paredes	Gesso/ Estuque
Tetos	Gesso cartonado
Fachada	Módulos pré-fabricados de betão
Principal Material	Betão





Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

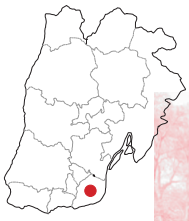
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

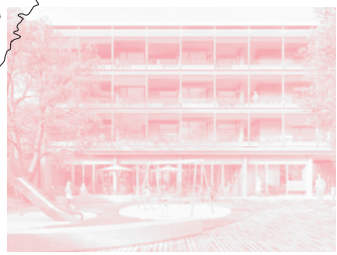
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○●○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ●○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ●●○

38.ANT
38°45’52.1”N 9°09’29.4”W
Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Rua António do Couto, Lisboa
Promotor	SRU Ocidental
Custo Estimado	3 692 383,05€
Custo Estimado(m2)	1864,84€/m2
Período	17.11.2022 - 13.03.2023
Nº Concorrentes	28
Nº de Fogos	18 (T1. 5/ T2. 9/ T3. 4)

Dados da proposta

Implantação	495m2
Nº Pisos (médio)	4

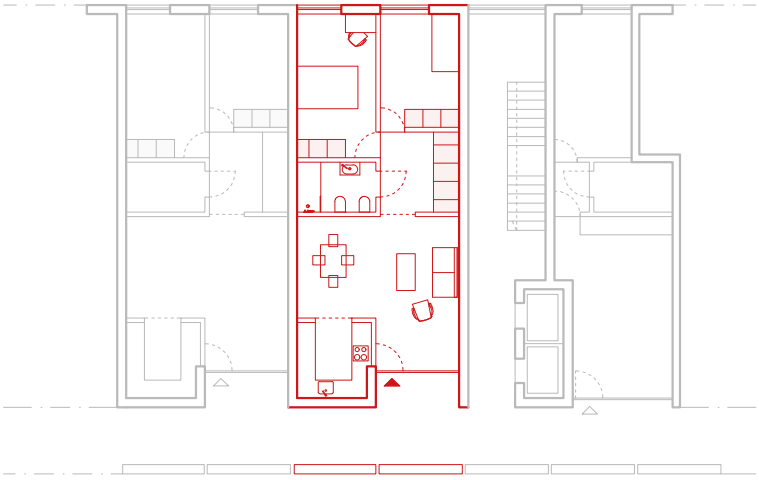
HABITAT

Áreas (T2)

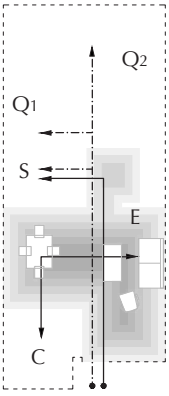
Bruta	72m2
Útil	62m2
Útil + Varanda	65m2
Circulação	0-5%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	55/45%
Forma Tipo	Rectangular

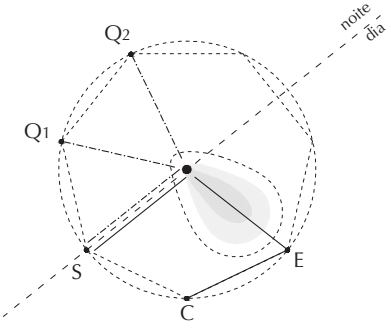
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Cerâmico/ Mosaico hidáulico*
Paredes	S/I
Tetos	Estuque projetado/ Gesso cartonado*
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

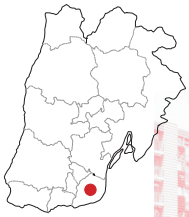
Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○●

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

39.CON
38°43’57.2”N 9°09’47.9”W
Lisboa,
Portugal



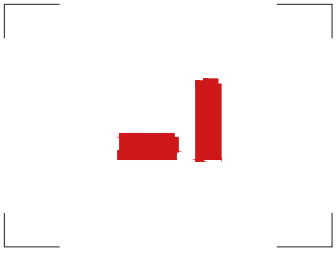


Dados gerais do concurso

Localização	Rua Conde Nova Goa, Lisboa
Promotor	SRU Ocidental
Custo Estimado	10 800 459€
Custo Estimado(m2)	861,28€/m2
Período	23.01.2023 - 28.04.2023
Nº Concorrentes	11
Nº de Fogos	85 (T1. 50/ T2. 35)

Dados da proposta

Implantação	1 407m2
Nº Pisos (médio)	6



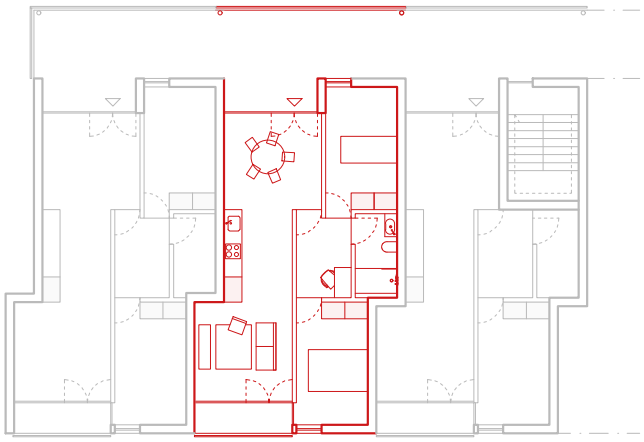
HABITAT

Áreas (T2)

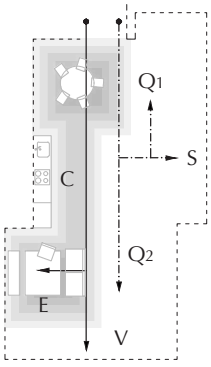
Bruta	73m2
Útil	60m2
Útil + Varanda	63m2
Circulação	-
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50/50%
Forma Tipo	Rectangular

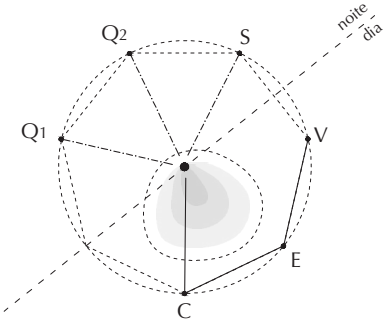
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	Soalho multicamada flutuante
Paredes	Reboco lavável
Tetos	Betão à vista
Fachada	Fibrocimento
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○●

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ●○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

40.PAR
38°30'59.8"N 8°51'55.3"W
Setúbal,
Portugal



Dados gerais do concurso

Localização	Parque da Bela Vista, Setúbal
Promotor	ACM |YMCA
Custo Estimado	10 200 000€
Custo Estimado(m2)	982,66€/m2
Período	25.01.2023 - 10.05.2023
Nº Concorrentes	10
Nº de Fogos	83 (T1. 50%/ T2. 50%)

Dados da proposta

Implantação	1 730m2
Nº Pisos (médio)	6

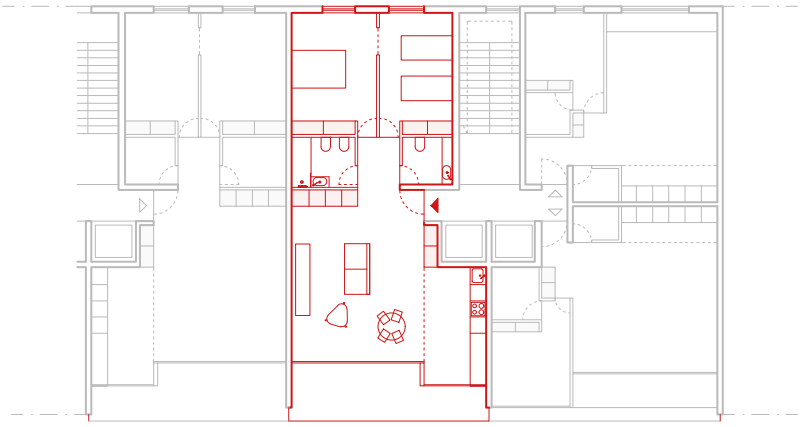
HABITAT

Áreas (T2)

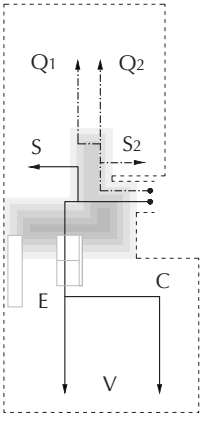
Bruta	100m2
Útil	80m2
Útil + Varanda	93m2
Circulação	0-5%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	40/60%
Forma Tipo	L

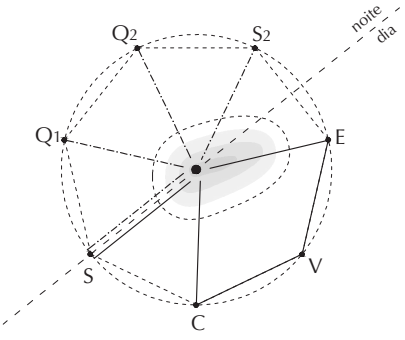
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

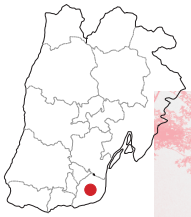
Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○●○

Análise flexibilidade espacial

41.VEN
38°44'42.2"N 9°12'16.4"W
Lisboa,
Portugal





Dados gerais do concurso

Localização	Rua da Venezuela, Lisboa
Promotor	SRU Ocidental
Custo Estimado	2 457 334€
Custo Estimado(m2)	1 755,24€/m2
Período	31.03.2023 - 18.09.2023
Nº Concorrentes	27
Nº de Fogos	24 (T2. 12/ T3. 12)

Dados da proposta

Implantação	200m2
Nº Pisos (médio)	7

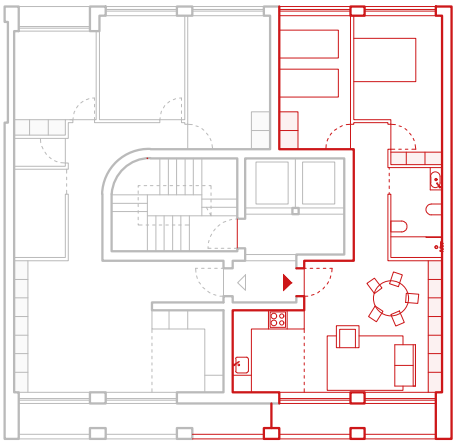
HABITAT

Áreas (T2)

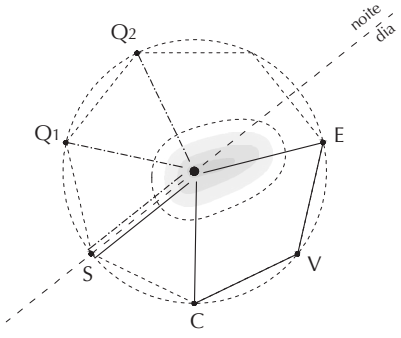
Bruta	75m2
Útil	57m2
Útil + Varanda	63m2
Circulação	0-10%
Distribuição	Bidiária
Privado / Social	50/50%
Forma Tipo	C

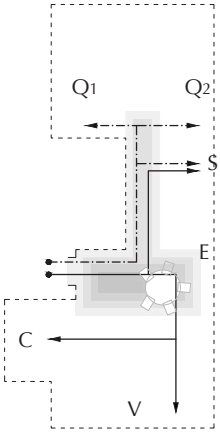
SISTEMA

Estrutura	Betão armado
Revestimentos	
Pavimento	S/I
Paredes	S/I
Tetos	S/I
Fachada	S/I
Principal Material	Betão



Planta piso tipo





Análise espacial tipologia T2
C. Cozinha | E. Espaço de Estar | S. Serviços (WC) | Q1. Quarto | Q2. Quarto | V. Varanda

Análise flexibilidade espacial

Envolvente (S)
Adição (S1)/ Expansão (S2) / Circulação Exterior (S3) ○○○

Unidade (U)
Espaço Amplo (U1)/ Espaço em Excesso (U2)/ Junção/Divisão (U3) ○○○

Compartimento (R)
Neutro (R1)/ Partilhado (R2)/ Conectado (R3) ○○○

Elemento (E)
Circulação Interior (E1)/ Móve/Deslizante (E2)/ Mobiliário (E3) ○○○

Os resultados /

Síntese do processo de avaliação e fundamentação da decisão tomada.

A análise dos dados permitiu identificar um conjunto de conclusões relevantes que contribuem para a compreensão do tema, bem como para a definição de direções futuras de investigação. Entre as conclusões mais significativas destacam-se:

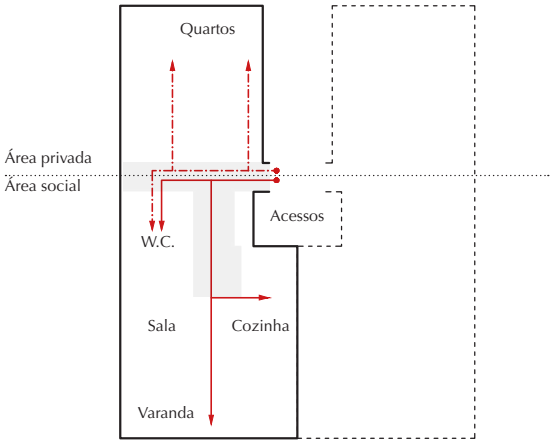


Figura 14
Tipologia predominante na maioria das propostas vencedoras

Habitat

+ Em termos formais, observa-se uma clara tendência para soluções semelhantes, com a predominância de tipologias retangulares ou em "L" (com duas frentes), a representarem cerca de 80% das propostas;
+ A área bruta de construção (ABC) média é de 87,00 m^2, enquanto a área útil de construção (AUC) média é de 66,40 m^2. Estes valores enquadram-se nos limites mínimos praticados para tipologias T2 em Portugal, cumprindo os requisitos regulamentares, ainda que se situem no limiar inferior, refletindo uma lógica de otimização do espaço;
+ As tipologias apresentam, em média, seis divisões: cozinha, espaço de estar, dois quartos, uma casa de banho e a varanda, sendo esta última contabilizada como divisão;
+ Verifica-se uma separação clara entre as áreas de atividades diurnas e noturnas em 92% das propostas, promovendo a desconexão entre espaços. O elemento de ligação predominante é um espaço de circulação, geralmente um corredor, sem possibilidade de ocupação. Esta solução, frequentemente prevista nos cadernos de encargos dos concursos, resulta numa ocupação média dos espaços de circulação entre 5% e 10% da área interior, correspondente a valores entre 7,5 e 15 m^2;
+ Da totalidade das propostas apenas uma não contempla espaço de varanda, sendo a principal solução a colocação de uma frente (80%) com uma área média de 9,30m2, normalmente associada aos espaços comuns da habitação;

Figura 15
Em construção.
1º classificado concurso 10.TRE
(Rua dos Três Vales, Almada)



Sistema

+ O principal, e único, sistema utilizado é a estrutura porticada de betão armado constituída por pilar e vigas. As soluções de isolamento térmico recorrem, maioritariamente, à lã de rocha ou ao poliestireno expandido (soluções ETIC´s), complementadas, em alguns casos, por caixa de ar. No preenchimento das paredes, é recorrente o uso de blocos de betão ou alvenaria cerâmica;
+ Em termos de revestimentos, apesar da dificuldade de interpretação da informação, o que limitou o estudo em cerca de um terço das propostas analisadas, é possível concluir que:
+ Nos pavimentos, a solução mais frequente é o parquet industrial ou soalho multicamada flutuante (27%), sendo as restantes opções, como o betão afagado, os revestimentos cerâmicos, os mosaicos hidráulicos ou a marmorite, relativamente equilibradas (13% a 15% cada);
+ Nos tetos, predominam o gesso cartonado (38%) e o estuque projetado (29%), com uma pequena percentagem de soluções em betão aparente (4%);
+ Nas paredes, para além da utilização de cerâmicos nas zonas húmidas, destacam-se o gesso cartonado e o reboco lavável (12%), embora a percentagem de dados sem informação (S/I) seja significativa. Ainda assim, a análise das imagens tridimensionais sugere que se enquadram maioritariamente nas soluções referidas;
+ Nas soluções de fachada, observa-se o uso recorrente de painéis pré-fabricados de betão (44%), seguido por sistemas de fachadas ventiladas com tijolo aparente (15%). As restantes soluções, como chapa de aço galvanizado, cerâmico ou betão aparente, apresentam menor expressão;

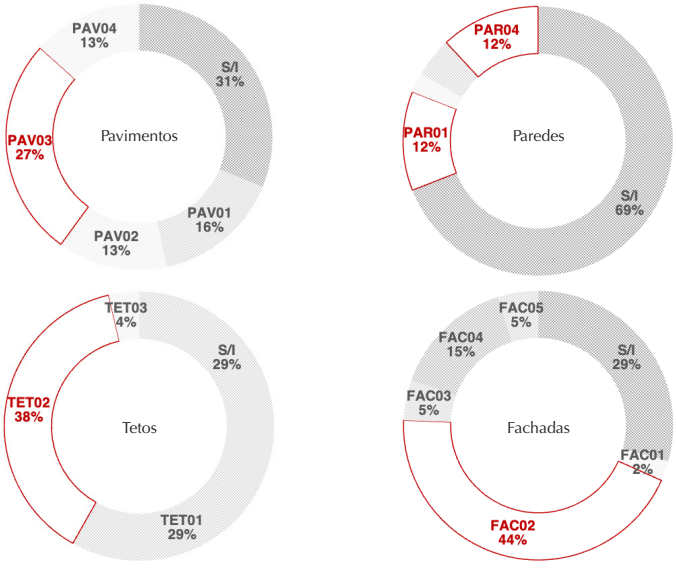


Figura 16
Tipo de revestimento de acordo com componente da habitação.
S/I: Sem informação
Pavimentos
PAV01: Betão afagado
PAV02: Cerâmico/ Mosaico hidráulico
PAV03: Parquet industrial/ Soalho multicamada flutuante
PAV04: Marmorite
Paredes
PAR01: Gesso cartonado
PAR04: Reboco lavável
Tetos
TET01: Estuque projetado
TET02: Gesso cartonado
TET03: Betão aparente
Fachadas
FAC01: Chapa de aço galvanizado ondulada grampeada
FAC02: Painéis pré-fabricados de betão
FAC03: Cerâmico
FAC04: Fachada ventilada com tijolo face à vista
FAC05: Betão aparente (incluindo pigmentado)

Proposta	Envolvente (S)			Unidade (U)			Compartimento (R)			Elemento (E)		
	S1	S2	S3	U1	U2	U3	R1	R2	R3	E1	E2	E3
01.JOS												
02.SAS			●				●	●	●			
03.ALC											●	
04.OLH												
05.ALF												
06.OUR												
07.OUR									●			
08.BOR												
09.MAR								●			●	
10.TRE												
11.CAS												
12.CAS												
13.BEL												
14.MON								●				
15.QUI			●					●				
16.QUI									●			
17.VAL									●		●	
18.VIA												
19.QUI												
20.QUI												
21.JUL												
22.BEL												
23.JOA											●	
24.ARM												
25.LEC									●			
26.VIS											●	
27.CAS							●		●		●	
28.IND												
29.CON											●	
30.MAN												
31.BEN												
32.ESC											●	
33.BEA												
34.BEL											●	
35.SAO							●	●				
36.TOR												
37.PIC					●		●			●	●	
38.ANT			●								●	
39.CON			●				●					
40.PAR											●	
41.VEN												

Tabela 3
Tipo de flexibilidade por proposta

Flexibilidade

Em termos de flexibilidade, uma primeira leitura da matriz (Tabela 3) evidencia uma distribuição dispersa dos parâmetros considerados, sugerindo que a maioria das propostas incorpora um número reduzido de estratégias. A flexibilidade não surge, assim, como um princípio estruturante do projeto, mas antes como um conjunto de soluções pontuais e isoladas.

+ Dos doze parâmetros identificados, as propostas cumprem, em média, 0,83, o que evidencia uma incorporação global reduzida. Este valor é reforçado pela distribuição dos resultados: 51% das propostas não cumprem qualquer parâmetro, 27% cumprem apenas um, 15% dois, 2% três e apenas 5% atingem quatro parâmetros;
+ A análise por entidade promotora revela variações pouco significativas. O IHRU apresenta o valor médio mais baixo, com 0,67 parâmetros por proposta, seguido pela SRU, com 1,20, e pelas restantes entidades, com 1,11. Apesar destas diferenças, os valores permanecem reduzidos, confirmando a fraca presença da flexibilidade enquanto estratégia sistemática;
+ No que diz respeito aos tipos de flexibilidade, o grupo mais frequente corresponde ao compartimento (R), presente em 16 propostas. No entanto, a sua distribuição pelas diferentes subcategorias é relativamente uniforme, não se evidenciando uma estratégia dominante. Por outro lado, o parâmetro individual mais recorrente é o E2 — relativo à utilização de elementos móveis e/ou deslizantes —, frequentemente associado à separação entre cozinha e sala. Ainda assim, a sua incidência não se aproxima dos 50%, o que significa que nem sequer o recurso mais recorrente assume um carácter transversal.

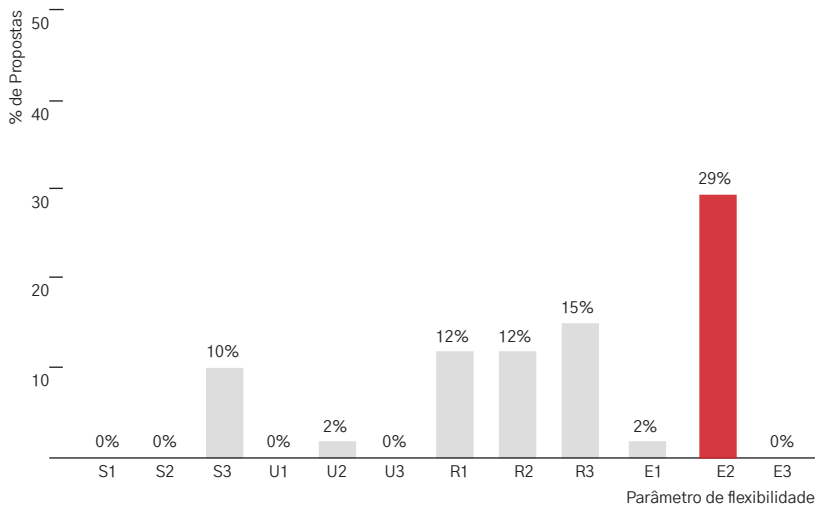


Gráfico 1
Distribuição dos parâmetros de flexibilidade nas propostas analisadas

O debate /

Etapa potencial de reflexão coletiva sobre as propostas, geralmente omitida dos concursos.

Da análise realizada foi possível retirar um conjunto de ilações que nos ajudam a perceber o contexto atual e real da encomenda pública em Portugal.

Em termos tipológicos, observa-se a persistência de um forte conservadorismo. O espaço exterior, cada vez mais valorizado como uma das principais dimensões do habitar contemporâneo, evidenciado de forma particular em períodos de maior isolamento, como na pandemia de 2020, acaba por ser limitado por diretrizes das entidades promotoras, que, em alguns casos, restringem soluções como as galerias de acesso à habitação, nomeadamente no âmbito do IHRU, apenas com base na experiência empírica dos bairros de habitação social que foram construídos no passado. Tendo em conta este condicionamento, as propostas ficam adstritas a modelos de distribuição redutores, esquerdo-direito, com caixa de escadas e elevador centrais e apartamentos em "T" [14].

No interior das habitações, verifica-se uma persistência em soluções muitas vezes enraizadas em matrizes espaciais convencionais e com uma compartimentação rígida. Essa abordagem reflete uma continuidade em atender às necessidades da família tradicional do século XX, realidade que pouco se adapta às transformações sociais e demográficas atuais. A rigidez na separação entre as áreas de uso diurno e noturno, frequentemente mediada por corredores sem função adaptativa, é um exemplo claro dessa inércia.

Embora este tipo de organização vá ao encontro das ideias defendidas por Alexander Klein — referência no âmbito deste estudo — que privilegiava a clara separação entre áreas de atividades comuns (espaços de dia) e privadas (espaços de noite), minimizando os cruzamentos de circulação, considera-se que os modos de habitar contemporâneos exigem uma abordagem distinta. Mais do que separar, importa interligar.

Neste sentido, as habitações atuais deveriam apostar numa maior integração espacial, através de espaços menos rígidos e mais abertos à adaptação. Em vez de compartimentações estanques ou de zonas de circulação neutras, torna-se pertinente pensar a circulação como parte integrante do espaço habitado, capaz de potenciar relações entre compartimentos e facilitar a sua transição. Espaços flexíveis e interconectados permitem responder de forma mais eficaz à evolução das dinâmicas dos habitantes, promovendo a adaptação e a (re)organização contínua do seu habitat.

[14] Cristina de Mendonça, José Adrião, Ricardo Bak Gordon (2023) In M. Sequeira (Ed.), Habitar Lisboa: Uma perspetiva arquitetónica sobre uma crise contemporânea (pp. 146–153). Monade.

No que diz respeito à flexibilidade espacial, os resultados revelam-se pouco expressivos. Apenas uma pequena fração das propostas contempla soluções neste âmbito, verificando-se, na maioria dos casos, a utilização de dispositivos pontuais, como painéis rebatíveis ou deslizantes, sem uma verdadeira integração da flexibilidade como princípio de projeto.

Embora estas propostas possam ser um ponto de partida que mostra a intenção em dinamizar o espaço, há uma demanda crescente por uma flexibilidade mais ampla e integrada que vai para além de meras soluções pontuais.
A necessidade de espaços que atendam a múltiplas funções e se ajustem às mudanças de rotinas dos moradores, muitas vezes imprevisíveis, como o aumento crescente de trabalho remoto, implica que se eliminem as barreiras rígidas, não apenas entre a cozinha e a sala, mas em todos os espaços que fazem parte da habitação.

A garantia desta flexibilidade espacial permite, por outro lado, que se minimizem futuras reformas, aumentando o ciclo de vida dos elementos que constituem a casa e reduzindo assim o impacto da construção na sustentabilidade global.
Em sentido oposto, verifica-se a predominância de soluções tradicionais, como o betão e a alvenaria, com escassa exploração de alternativas mais sustentáveis, como a madeira. Não obstante, surgem alguns sinais de mudança, sugerindo uma evolução gradual do setor. A incorporação de sistemas modulares em zonas húmidas, como cozinhas e casas de banho, bem como o recurso a painéis pré-fabricados em fachadas em grande parte das propostas, aponta para um possível início de transformação, que deverá ser incentivado e aprofundado em futuras investigações e práticas.

Importa, contudo, enquadrar estes concursos no contexto em que surgem: respostas a procedimentos administrativos e técnicos complexos e urgentes, envolvendo múltiplas entidades, e que geram, naturalmente, projetos vencedores qualificados[15]. No entanto, ocorreram num contexto frágil, dado o distanciamento do debate público e técnico ocorrido nas últimas duas décadas[16]. Nesse sentido, devem ser vistos como uma alavanca para repensar a forma como se definem os programas, como se estruturam os processos e, consequentemente, como se configura o habitat construído.

O debate deve ser promovido desde a fase de definição dos programas preliminares até à divulgação dos resultados, envolvendo não apenas as equipas participantes, mas também os futuros utilizadores. Para que isso aconteça, as lógicas têm de se alterar.

[15] Luís Santiago Baptista (2025) In Miranda, J. M., & Antero, T. (Eds.). (2025). Lost causes: Possibilidade e política em concursos de habitação

[16] Paulo Tormenta Pinto (2023) Laboratório de habitação em Lisboa: 50 anos de contingências. In M. Sequeira (Ed.), Habitar Lisboa: Uma perspetiva arquitetónica sobre uma crise contemporânea (pp. 97). Monade.

Alterar as lógicas implica, antes de mais, intervir na forma como os próprios concursos são estruturados. A formulação dos programas preliminares, a constituição dos júris, os critérios e ponderações de avaliação, e a divulgação transparente dos resultados são dimensões que condicionam de forma determinante o tipo de habitação que é efetivamente produzida, e que este estudo demonstra estarem longe de ser neutras. Um concurso que não debate publicamente os seus resultados, que não confronta as soluções vencedoras com as restantes propostas, e que não convoca o meio disciplinar para uma leitura crítica do que foi feito, desperdiça uma oportunidade única de aprendizagem coletiva. A repetição sistemática dos mesmos modelos não resulta apenas de inércia projetual: resulta também de processos que, pela sua opacidade ou pela sua rigidez, não criam as condições necessárias para que a inovação possa emergir e ser reconhecida.

Este estudo afirma-se assim como um instrumento de leitura e de questionamento crítico, recusando a aceitação passiva das soluções dominantes e expondo os limites de um modelo que já não responde às exigências contemporâneas de habitar. Assume-se, assim, como um apelo à mudança: abrir espaço para outras formas de pensar e projetar a habitação, como um campo aberto, dinâmico e em constante transformação, capaz de responder aos modos de vida do habitat contemporâneo.

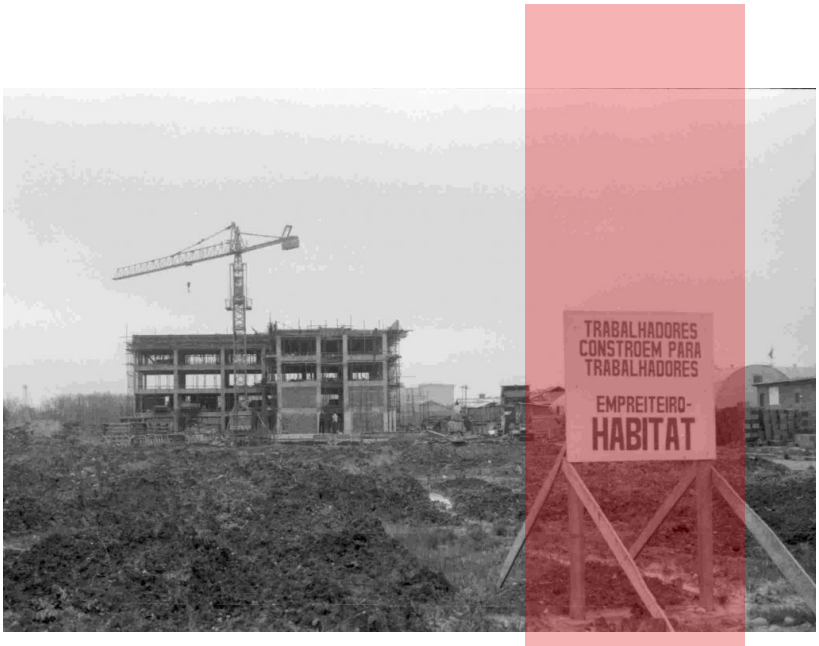


Figura 17
Construção de habitação no âmbito do SAAL, Lisboa, c. 1975–1976. Fonte: Santos e Drago, Cidade Participada: Arquitectura e Democracia. Lisboa (2024).

Ficha técnica

A Encomenda Pública de Habitação a Custos Controlados em Portugal. Uma Análise Tipológica e Construtiva

Cordenação: Rui Ferreira (Lab2PT),
Carlos Maia (Lab2PT),
Jorge Branco (ISISE)

Design da coleção: Macedo Cannatà
Design e paginação: Miguel de Freitas e Sousa, Design

Editado por: Lab2PT
Coleção Coleção Paisagens, Património & Território / Investigação
Landscapes, Heritage and Territory Collection / Research
ISBN: 978-989-9251-20-5

Lab2PT
www.lab2pt.net

Instituto de Ciências Sociais / Institute of Social Sciences
Universidade do Minho / University of Minho
Campus de Gualtar,
4710–057 Braga

Escola de Arquitetura, Arte e Design /
School of Architecture, Art and Design
Universidade do Minho / University of Minho
Campus de Azurém
4800–058 Guimarães

© 2026, Lab2PT e autores

Laboratório de Paisagens, Património e Território

Universidade do Minho
Escola de Arquitetura, Arte e Design

Universidade do Minho
Instituto de Ciências Sociais

Esta iniciativa é apoiada através do Financiamento Plurianual do Laboratório de Paisagens, Património e Território (Lab2PT), Ref.ª UID/04509: Laboratório de Paisagens, Património e Território (Lab2PT/UM), financiado por fundos nacionais (PIDDAC) através da FCT/MCTES./ This initiative was supported through the Multiannual Funding of the Landscape, Heritage and Territory Laboratory (Lab2PT), Ref. UID/04509: Laboratório de Paisagens, Património e Território (Lab2PT/UM), financed by national funds (PIDDAC) through the FCT/MCTES.

Fundação
para a Ciência
e a Tecnologia

Este estudo afirma-se assim como um instrumento de leitura e de questionamento crítico, recusando a aceitação passiva das soluções dominantes e expondo os limites de um modelo que já não responde às exigências contemporâneas de habitar. Assume-se, assim, como um apelo à mudança: abrir espaço para outras formas de pensar e projetar a habitação, como um campo aberto, dinâmico e em constante transformação, capaz de responder aos modos de vida do habitat contemporâneo.

A Coleção Paisagens, Património e Território promove a publicação de textos nas linhas Investigação, Ensaios e Catálogos, sob a chancela do Lab2PT com objetivo de auxiliar à circulação e divulgação de produção científica de excelência dentro das áreas abrangidas pela unidade de I&D – Arqueologia, Arquitetura e Urbanismo, Design, Geografia, Geologia, História e Artes Visuais.