



TÉCNICO
LISBOA

A Qualidade do Espaço Público na Formação do Valor Imobiliário

Pedro Regalo da Fonseca Teles de Menezes

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

Arquitectura

Orientadores: Prof. Doutor José Álvaro Antunes Ferreira
Prof.^a Doutora Ana Isabel Loupa Ramos

Júri

Presidente: Prof.^a Doutora Teresa Frederica Tojal de Valsassina Heitor
Orientador: Prof. Doutor José Álvaro Antunes Ferreira
Vogal: Prof. Doutor Jorge Manuel Lopes Baptista e Silva

Outubro 2014

Aos meus Pais.

*“Unless we can know something without knowing everything
it is obvious that we can never know something”.*

Bertrand Russell

AGRADECIMENTOS

Embora a apresentação desta dissertação constitua o resultado de um trabalho individual, o mesmo não seria possível sem o contributo de pessoas singulares. Desta forma, quero expressar os meus sinceros agradecimentos:

Ao Professor José Antunes Ferreira e à Professora Isabel Loupa Ramos, pela sugestão do tema e por todo o apoio, orientação e ânimo.

Ao Professor Pedro Brandão, pela sua disponibilidade e partilha de conhecimentos.

À minha família e amigos, em especial à Maria Pia Jardim, Joana Valsassina Heitor, Tiago Vieira Gonçalves, António Carreiro Borges e Gonçalo Piçarra pelo entusiasmo e contributo no trabalho de campo.

Muito obrigado.

RESUMO

Apesar de a qualidade do espaço público enquanto interveniente na formação do valor imobiliário ser uma ideia de algum modo evidente, a sua relação causa-efeito não é linear. O espaço público tem inerente a si uma complexidade de temáticas que necessitam de uma reflexão e de uma abordagem analítica, possibilitando a sistematização das suas características a fim de compreender a sua origem, o seu desempenho e os seus efeitos. Também o conceito de valor imobiliário abrange diversas teorias, sendo fundamental defini-lo, procurando determinar os factores que participam na formação do seu valor.

Deste modo, o estudo da importância do espaço público ao longo da história, desde a Antiguidade Clássica até aos dias de hoje, torna-se fundamental na compreensão das implicações que este tem na economia da cidade, adaptando-se às novas realidades urbanas, como novos valores e padrões de consumo. Da mesma forma, as suas qualidades, exigências e benefícios obrigam a uma reflexão, elucidando a importância do seu papel na cidade contemporânea. Finalmente, compreender o funcionamento de um mercado, especificamente o de transacção de bens imóveis, a par do estudo da *localização* como factor determinante do valor da propriedade imobiliária, constituem-se conhecimentos elementares para atingir o objectivo deste trabalho: compreender a influência que a qualidade do espaço público tem na formação do valor imobiliário.

Para tal, avaliou-se a qualidade de três espaços na Freguesia do Areeiro (Lisboa, Portugal) de modo a relacionar as suas diferentes dimensões – capacidade de inclusão, actividades significativas, conforto, segurança, apazibilidade – com o valor de venda das unidades habitacionais adjacentes aos espaços. Retiraram-se assim conclusões relativamente à interferência de algumas características específicas do espaço na valorização dos bens imóveis.

Foi possível demonstrar que o valor imobiliário é influenciado por parâmetros específicos do espaço público. Verificou-se não serem as características de dimensão *Social* (MORO, 2011), de *Capacidade de Inclusão* ou de *Actividades Significativas* (METHA, 2014) as que mais influenciam o valor do imobiliário. De acordo com o trabalho realizado, as características do espaço relacionadas com os conceitos *Imagem/Identidade* (ALVES, 2003), *Prestígio* (GONÇALVES, 2009), *Conforto e Imagem* (PPS, 2014) ou *Apazibilidade* (METHA, 2014), revelaram-se determinantes para a formação deste valor.

Palavras-chave: Método de Avaliação, Qualidade, Espaço Público, Valor Imobiliário

ABSTRACT

The quality of Public Space as part of the real estate value is, apparently, obvious. Still, the cause-effect relationship is not straightforward on this issue. Public Space intrinsically presents a complexity of aspects that require a careful, analytical approach. Such an approach will enable to systematize its characteristics so as to understand its origin, its performance and its effects. The concept of real estate value also encompasses several theories. This concept should be defined and the factors involved in its formation should be determined.

In this perspective, the study of the importance of Public Space along the course of History, from Antiquity to modern days, is basic to unravel the implications that Public Space has on the economy of the city. In fact, Public Space is continuously adapting to the novel urban realities, like new values and consumption patterns. Also, the qualities, demands and benefits of Public Space require a detailed study to elucidate the importance of its role in the contemporary city. Finally, the understanding of a market behaviour, and especially the behaviour of the transaction of real estate properties, together with the study of the location, a factor that determines the real estate value, is fundamental to attain the aim of this work – to understand the effect of the quality of Public Space on the formation of the real estate value.

With this purpose, the quality of three spaces in the Freguesia do Areeiro (Areeiro's Borough), Lisbon, Portugal, has been evaluated so as to attempt a relationship between their various dimensions – *Inclusiveness, Meaningful Activities, Comfort, Safety, Pleasurability* – and the price of the apartments there located. Conclusions could then be drawn regarding the influence of some of the particularities of the space on the valorisation of the real estate.

It was possible to demonstrate that the real estate value is affected by specific parameters of the Public Space. The study showed that *Social Dimension* (MORO, 2011), *Inclusiveness* and *Meaningful Activities* (METHA, 2014) are not the major characteristics that influence the real estate value. According to the study here performed, the space properties related to the *Image/Identity* (ALVES, 2003), *Prestige* (GONÇALVES, 2009), *Comfort and Image* (PPS, 2014) and *Pleasurability* (METHA, 2014) concepts were those that determine the formation of the real estate value.

Key words: Method of Evaluation, Quality, Public Space, Real Estate Value

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	III
RESUMO	IV
ABSTRACT	V
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento	2
1.2. Motivação	3
1.3. Objectivos e Metodologia	4
1.4. Estrutura da Dissertação	5
1.5. Estado da Arte	7
2. ESPAÇO PÚBLICO	11
2.1. A Importância do Espaço Público – Uma Análise Diacrónica	12
2.2. Qualidade, Benefícios e Exigências do Espaço Público Contemporâneo	20
2.2.1. Qualidade	20
2.2.2. Benefícios	22
2.2.3. Exigências	25
2.3. Metodologias de Avaliação da Qualidade do Espaço Público	26
2.3.1. Metodologia proposta por Fernando Brandão Alves (2003)	27
2.3.2. Metodologia proposta por Vancouver Public Space Network (2009)	28
2.3.3. Metodologia proposta por Silvina Moro (2011)	30
2.3.4. Metodologia proposta por Project for Public Spaces, Inc. (2012)	32
2.3.5. Metodologia proposta por Vikas Metha (2014)	35
3. VALOR IMOBILIÁRIO	39
3.1. A Localização como Factor Determinante do Valor da Propriedade Imobiliária	40
3.2. Mercado Imobiliário	46
4. CASO DE ESTUDO	48
4.1. Selecção da Área em Estudo	50
4.2. Caracterização da Freguesia do Areeiro e Delimitação da Área em Estudo	51
4.3 Levantamento dos Valores de Venda das Unidades Habitacionais	56
4.3.1. Metodologia	56
4.3.2. Resultados	58

4.4 Avaliação do Espaço Público	60
4.4.1. Metodologia.....	60
4.4.2. Resultados.....	67
4.5. Análise dos Dados	72
4.6. Análise de Sensibilidade	74
4.7. Discussão dos Resultados	77
4.8. Coeficiente de Localização (IMI) vs. Qualidade do Espaço Público	77
4.9. Análise Crítica à Metodologia Aplicada	78
5. CONCLUSÃO	81
BIBLIOGRAFIA	85
ANEXOS	87

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Estrutura Da Dissertação – Relação Entre Capítulos	6
Figura 2. Plano Hipodamiano E A Ágora	13
Figura 3. Planta Da Ágora De Atenas	13
Figura 4. Localização Do Fórum E Outros Equipamentos.	14
Figura 5. O Cardo E O Decumano	14
Figura 6. Praça E Catedral De Siena, Itália	15
Figura 7. Planta Da Cidade Medieval De Pérouges, França	15
Figura 8. Praças Em Paris, Segundo Os Desenhos Em Perspectiva Do <i>Plan De Turgot</i> . 1. <i>Place Vendôme</i> , Projecto De Jules Hardoüin – Mansart, 1689 (E Planta Da Época). 2. A <i>Place Dauphine</i> Organizada “No Interior De Um Quarteirão”. 3. A <i>Place Royale (Place Des Vosges)</i> , Realizada Em 1605-1612. 4. A <i>Place Des Victoires</i> , Desenhada Por J. Hardouin Mansard Em 1687	16
Figura 9. Expo 98, Lisboa, Portugal.....	19
Figura 10. Casa Da Música, Porto, Portugal.....	19
Figura 11. Exemplos De Bons Espaços Públicos Para Pps. Fonte: Pps, 2012	22
Figura 12. Contributo Dos Espaços Verdes Urbanos Para O Desenvolvimento Urbano Sustentável	24
Figura 13. Rua Cor-De-Rosa, Lisboa, Portugal	25
Figura 14. Projecto <i>High Line</i> , Nova Iorque, EUA	25
Figura 15. Diagrama Do Espaço Fonte: Adaptado De Pps, 2012	33
Figura 16. As Cinco Dimensões Do Espaço Público.....	35
Figura 17. Diagrama Comparativo Da Qualidade Do Espaço Público	37
Figura 18. Factores Determinantes Da Formação Do Preço Do Solo Urbano.....	40
Figura 19. Margem Do Valor De Negociação.....	46
Figura 20. A Freguesia Do Areeiro Na Cidade De Lisboa	51
Figura 21. Características Principais Do Edificado	52
Figura 22. Características Principais Da População	53
Figura 23. Fotografia Aérea Da Área De Estudo	54
Figura 24. Imagens Da Rua Carlos Mardel	54
Figura 25. Imagens Da Alameda Dom Afonso Henriques	54
Figura 26. Imagens Da Avenida Guerra Junqueiro	55
Figura 27. Planta Ilustrativa Do Edificado Analisado	55
Figura 28. Regressão Linear Dos Valores Imobiliários Do Bairro Dos Actores (07-2014)	57
Figura 29. Planta Ilustrativa Do Preço Médio De Venda Do M ² Das Unidades Habitacionais	59
Figura 30. Esquema Ilustrativo Da Relação Entre As Alternativas, Critérios E Subcritérios.....	60
Figura 31. Etapas De Uma Análise De Decisão Multicritério	61
Figura 32. Gráfico Ilustrativos Dos Resultados Da <i>Avaliação Do Espaço Público</i> Em Função Dos 5 Critérios	70
Figura 33. Gráficos Ilustrativos Dos Resultados Da <i>Avaliação Global Do Espaço Público</i>	70
Figura 34. Comparação Entre O Valor Médio Do Preço/M ² E A Qualidade Do Espaço Público.....	72

Figura 35. Comparação Dos Resultados Da <i>Avaliação Do Espaço Público</i> Para Os Três Espaços Em Estudo	73
Figura 36. Cenário 1 – Flutuação Do Critério <i>Capacidade De Inclusão</i>	74
Figura 37. Cenário 2 – Flutuação Do Critério <i>Actividades Significativas</i>	74
Figura 38. Cenário 3 – Flutuação Do Critério <i>Conforto</i>	75
Figura 39. Cenário 4 – Flutuação Do Critério <i>Segurança</i>	75
Figura 40. Cenário 5 – Flutuação Do Critério <i>Apazibilidade</i>	75
Figura 41. Ranking Dos Coeficientes De Ponderação Dos Cinco Critérios	76
Figura 42. Zoneamento Da Área Em Estudo Em Função Do Coeficiente De Localização	78
Figura 43. Av. Da Liberdade, Lisboa.....	82
Figura 44. Passeio Júlio Verne Lisboa	82
Figura 45. Rua Do Carmo, Lisboa	82

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Valor E Funções Dos Parques Urbanos.....	23
Quadro 2. Objectivos E Requisitos Fundamentais. 1ª Parte Do Programa Qualitativo Detalhado	27
Quadro 3. Principais Orientações Para O Desenho. 2ª Parte Do Programa Qualitativo Detalhado	27
Quadro 4. Variáveis, Dimensões E Valores Para Os Espaços Públicos.....	31
Quadro 5. Levantamento Dos Valores Imobiliários No Bairro Do Actores (07-2014)	57
Quadro 6. Levantamento Dos Valores Imobiliários Da Rua Carlos Mardel (Norte) (07-2014)	58
Quadro 7. Levantamento Dos Valores Imobiliários Da Alameda D. Afonso Henriques (07-2014)	58
Quadro 8. Levantamento Dos Valores Imobiliários Da Avenida Guerra Junqueiro (07-2014)	58
Quadro 9. Avaliação Do Espaço Público: Critérios, Coeficientes De Ponderação (C.P.) E Descritores De Impacto..	64
Quadro 10. Resultados Da Avaliação Do Espaço Público Dos Três Espaços Em Estudo	67
Quadro 11. Características Dos Inquiridos	71

1. INTRODUÇÃO

“Actualmente pensa-se no solo mais como uma oportunidade de negócio do que de um bem que está na base da coesão social, das condições de vida das populações e da dignidade da administração pública. Seria como fazer do pão um grande negócio sem olhar às necessidades das pessoas.”

Manuel da Costa Lobo

1.1. Enquadramento

Ao longo da história, e apesar da sua evolução formal e funcional, o espaço público e as suas características têm vindo a ser alvo de uma profunda reflexão. A sua importância e os seus contributos para a Cidade são reconhecidos, numerados e revelados por inúmeros investigadores das mais diferentes áreas, podendo afirmar-se que o espaço público é uma importante componente do espaço urbano, na medida em que sustenta a diversidade das vivências da Cidade.

"Os lugares públicos são um palco para a nossa vida pública. Eles são os parques onde as celebrações são realizadas, onde as maratonas terminam, onde as crianças aprendem as habilidades de um desporto, onde as estações são marcadas e onde as culturas se misturam. Estes lugares são as ruas e calçadas na frente de residências e empresas, onde os amigos vão ao encontro uns dos outros e onde as trocas sociais e económicas ocorrem. São os espaços públicos que dão identidade às cidades e, sem bons espaços públicos, não poderá haver grandes cidades." (tradução livre de Project for Public Spaces, 2010)

A qualidade - grau que determinado serviço ou dispositivo físico tem para satisfazer as necessidades dos utilizadores - é, no caso do espaço público, de difícil determinação e de subjectiva avaliação. Consequentemente, esta subjectividade conduziu a diferentes elaborações de critérios de análise por parte de diversos autores com o intuito de criar modelos de avaliação. A complexa relação entre a forma do espaço, enquanto espaço físico desenhado pelo homem, e o ambiente resultante das vivências dos indivíduos, levou a que muitos destes critérios de análise tenham por base uma pesquisa empírica, procurando compreender o espaço na perspectiva de quem o percorre e de quem o vive, o utilizador.

Os espaços públicos de elevada qualidade, enquanto espaços integrantes da malha urbana, tornam-se fundamentais na promoção do bem-estar dos indivíduos e dão um contributo crucial ao tecido social e económico da Cidade.

A Cidade, enquanto "(...) centro urbano cuja população, actividades e organização política lhe permite assumir a liderança de uma região (com um destacado nível cultural e oferecendo uma extensa gama de serviços)" (COSTA LOBO, 1999: P. 13) "(...) tem assumido de forma crescente o papel de um agente económico, nomeadamente o de um produtor com uma função objectivo específica, dominada pela produção de espaço. Nisto a Cidade - enquanto agente económico - aproxima-se do promotor imobiliário" (CARVALHO, 2005: p. 7).

Considerando a qualidade urbanística como um indicador de desenvolvimento, e o mercado imobiliário como parte integrante da economia da Cidade, espera-se a existência de relações causa-efeito entre o espaço público e o valor imobiliário.

O valor imobiliário é de uma inegável importância para a economia da Cidade. Importa por isso saber de que forma está a formação deste valor relacionada com a qualidade do espaço público da sua envolvente.

1.2. Motivação

A motivação pela reflexão sobre o espaço público, nas suas relações espaciais e sociais, prende-se, num primeiro momento, com os trabalhos desenvolvidos nas disciplinas de Projecto de Arquitectura e Urbanismo. Tais projectos implicaram um aprofundamento teórico, essencial para a compreensão da diversidade das temáticas que compõem a Cidade, permitindo portanto definir e apurar o interesse pelo espaço urbano. A par dos conhecimentos adquiridos, também a oportunidade de explorar novas realidades urbanas, através de viagens, resultou no aumento da curiosidade pelas vivências da Cidade. Assim, teve início o fascínio e o interesse pelas transformações que ocorrem no espaço público, através da interactividade dos utilizadores e das intervenções projectuais urbanas.

"É claro que a forma de uma cidade ou de uma área metropolitana não apresentará uma ordem gigante, estratificada. Será uma estrutura complicada, contínua como um todo, contudo intrincada e móvel. Tem de ser maleável aos hábitos de milhares de cidadãos, aberta a mudanças de função e significado, receptiva à formação de novas imagens. Deve convidar aqueles que a contemplam a explorar o mundo." (LYNCH, 1960: p. 122).

Talvez a maior motivação para a escolha deste tema tenha sido a vontade de demonstrar, através de factores quantificáveis, as implicações que a qualidade urbanística pode ter na economia da Cidade. Também o interesse pelo planeamento urbano, designadamente na sua avaliação e monitorização, a par da oportunidade de estudar estas temáticas tendo a possibilidade de investigar e criar matéria útil para futuros trabalhos, foi um factor determinante. Neste sentido, e em conjunto com um gosto natural por esta área, surgiu o interesse em estudar o tema da qualidade do espaço público na formação do valor imobiliário.

A escrita desta dissertação resulta na explicação e defesa de hipóteses com base em conceitos e metodologias consensuais entre a comunidade científica. Por outro lado, representa uma determinação em aprofundar um tema específico, cujas implicações não têm sido muito exploradas no meio académico.

1.3. Objectivos e Metodologia

Este trabalho recorre à reapreciação de reflexões de diversos autores relativamente a temas conexos ao espaço público e ao valor imobiliário. Foi também investido um esforço na procura de artigos científicos recentes com novos elementos capazes de dar contributos significativos para a compreensão do tema.

Neste sentido, foram estipulados três objectivos operacionais que determinaram o percurso dos trabalhos e que, de certa forma, foram atingidos de forma cronológica. É no quarto e último objectivo definido que se concentra a questão base de toda a dissertação, apesar de todos os outros serem indispensáveis à sua compreensão. Os quatro objetivos definidos foram:

- 1) Estudar o conceito de espaço público. De que forma a organização do espaço e as suas propriedades físicas dão sentido à forma como estes lugares se tornam espaços qualificados;
- 2) Estudar o conceito de Valor Imobiliário associado ao Planeamento Urbanístico e ao Mercado Imobiliário;
- 3) Desenvolver uma pesquisa teórica que permita fazer uma selecção de metodologias de avaliação do espaço público;
- 4) Compreender a influência que a qualidade do espaço público tem na formação do valor imobiliário.

Devido à complexidade do último objectivo a atingir, houve a necessidade de recorrer a um caso de estudo, utilizando-o para explorar os conceitos de qualidade de espaço público e formação do valor imobiliário. Assim, de modo a sistematizar e metodologia a seguir, foram estipuladas as seguintes etapas:

- 1) Delimitar uma área da cidade de Lisboa onde o edificado tem características semelhantes (ano de construção, tipo de construção) – capítulos 4.1. e 4.2.;
- 2) Fazer um levantamento do valor de venda dos bens imóveis da área em estudo através de agências imobiliários e de anúncios no local – capítulo 4.3.;
- 3) Proceder à avaliação de espaços públicos específicos (rua, praça, jardim, etc.) da área em estudo através de um modelos de avaliação – capítulo 4.4.;
- 4) Analisar as diferenças do valor de venda dos bens imóveis em função das diferenças da qualidade do espaço público – capítulo 4.5..

1.4. Estrutura da Dissertação

A composição formal e sistematizada para a adequada exposição dos conteúdos exigiu cinco capítulos, sendo o primeiro a introdução e o último a conclusão (Figura 1).

O segundo, é reservado às definições e conceitos teóricos relacionados com o espaço público, onde, no primeiro ponto, elabora-se uma análise diacrónica sobre a importância do espaço público. No segundo ponto são abordadas questões relacionadas com a qualidade, benefícios e exigências do espaço urbano e no último ponto é compilado um conjunto de métodos de avaliação da qualidade do espaço público.

O terceiro capítulo, aborda temas relacionados com o valor imobiliário, especificamente questões associadas ao mercado imobiliário e às determinantes do valor da propriedade imobiliária.

Por último, no quarto capítulo, elabora-se um estudo detalhado inserido no contexto urbano da Freguesia do Areeiro, em Lisboa, de forma a perceber o real significado dos aspectos abordados anteriormente – a qualidade do espaço público na formação do valor imobiliário.

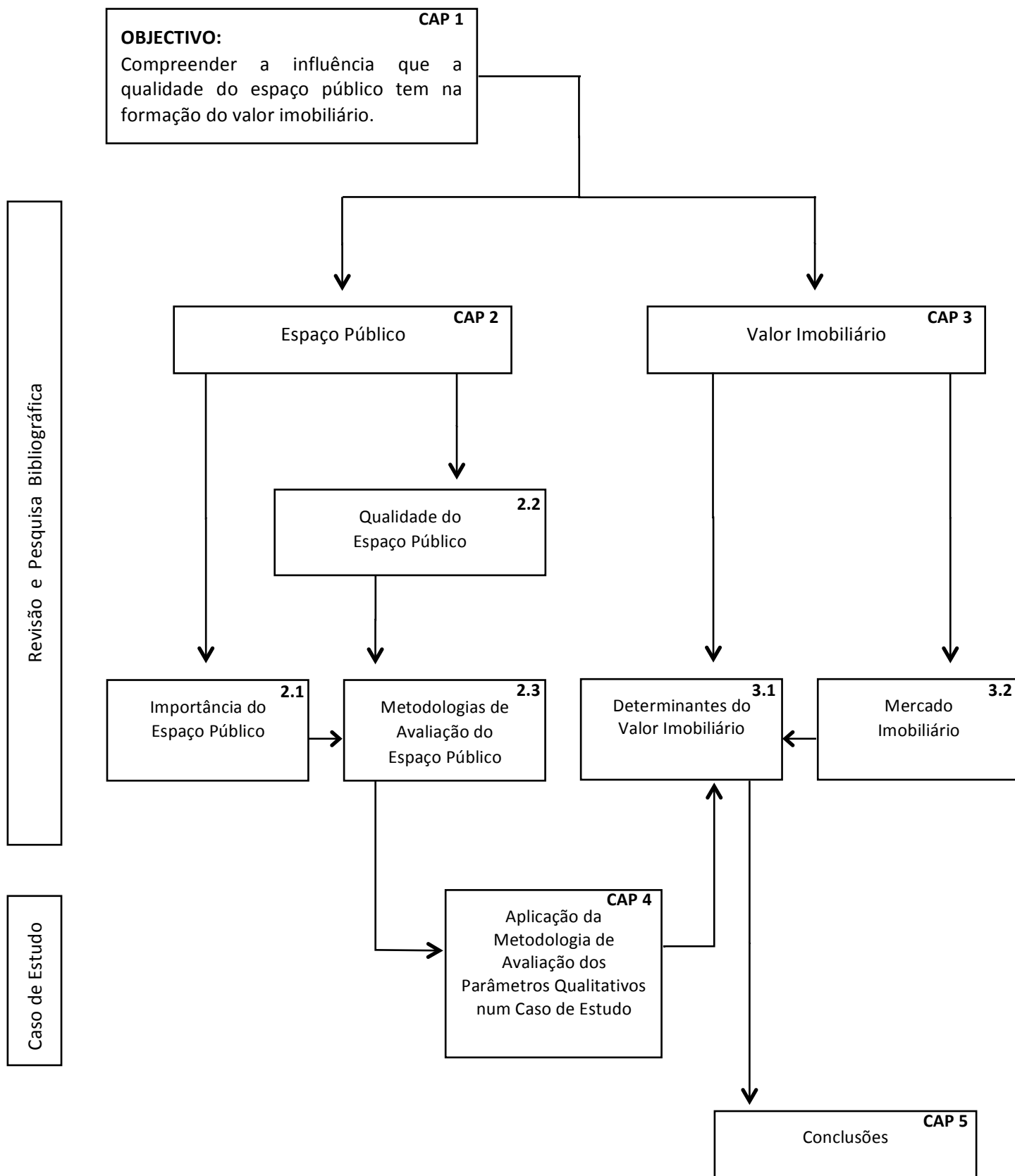


Figura 1. Estrutura da Dissertação – Relação entre Capítulos.

1.5. Estado da Arte

As obras de maior relevância para a elaboração deste trabalho, designadamente no auxílio à compreensão das características físico-espaciais e sociais do espaço público (a, b, c.), no apoio à avaliação da qualidade do espaço público (d, e), na correção e melhoramento de metodologias aplicadas (f) e no âmbito do valor imobiliário (g), são aqui apresentadas:

- a) “The Death and Life of Great American Cities”
JACOBS, Jane (1961)

Uma crítica ao Movimento Moderno, esta obra defende o regresso ao desenho urbano tradicional, provando que a “pseudociência da construção das cidades” baseia-se em dados políticos e abstractos com consequências directas na destruição da rua tradicional. A autora considera que a ausência da rua tradicional, bordejada de habitações, lojas, bares e restaurantes, produz nefastos efeitos nos habitantes. Defende, então, a mistura de usos e com isso a integração de equipamento e espaço público em todos os sectores da Cidade. Ao mesmo tempo, demonstra o efeito redutor da extensão das periferias e subúrbios, espaços ausentes de estrutura e sem locais de estímulo social. A segurança, importante dimensão do espaço público abordada nesta dissertação, é alvo de uma profunda reflexão por parte da autora, tendo a expressão “eyes on the street” (olhos na rua) origem nesta obra.

- b) “The Image of The City”
LYNCH, Kevin (1960)

Obra de referência no Urbanismo, *The Image of The City* é um trabalho inovador, detentor de novos conceitos e que torna “científico” o que antes seria empírico e subjectivo: constitui e sistematiza a imagem da cidade. A “imagem” é um factor determinante para o comportamento social e psicológico dos habitantes e Lynch demonstra a importância que esta tem para os cidadãos. O autor define também a “imagem colectiva” e estabelece métodos para que este conceito seja tido em conta na prática urbanística. Por outro lado, tendo em conta aspectos formais, distingue diferentes parâmetros relativos à qualidade de criação da imagem, da estrutura e da identidade da cidade – importantes componentes na análise de qualidade do espaço público.

- c) “Os Espaços Públicos na Reconfiguração Física e Social da Cidade”
GONÇALVES, Jorge (2006)

Esta tese procura estudar a importância do espaço público urbano através de uma análise diacrónica, descodificando e traduzindo as suas mudanças em função dos contextos sociais e económicos. Através desta reflexão ao passado, o autor considera que é possível melhorar o entendimento que se tem do espaço público actual e prever alterações que venham a acontecer nas cidades do futuro. A par desta análise temporal, o estudo tem um foco nos espaços público da cidade de Lisboa e nas mudanças a nível social, económico e político que tiveram repercussões na sua configuração. Por outro lado, dá especial atenção e exalta o importante papel que a participação organizada de grupos cívicos pode trazer à Cidade. O capítulo relativo à evolução do espaço público ao longo da história teve um papel relevante no desenvolvimento do presente trabalho.

- d) “O Chão da Cidade – Guia de Avaliação do Design do Espaço Público”
BRANDÃO, Pedro (2002)

Este guia, coordenado pelo Professor Pedro Brandão, constitui uma ferramenta prática que visa dotar as entidades responsáveis na gestão de espaços públicos com meios necessários para que se concretize uma produção e requalificação de qualidade. Para tal, são definidos critérios de referência para avaliar a qualidade de um projecto urbano, de forma a que se possam detectar atempadamente as virtudes e fragilidades, fazendo assim as respectivas correcções. Os diferentes critérios do espaço público estão estipulados com base em questões técnicas, sociais, económicas e ambientais tendo em conta que, para os autores, um bom projecto público “serve o seu objectivo, é sustentável, eficiente, coerente e flexível, corresponde às expectativas e necessidades dos utilizadores e fornece espaços aptos a serem apropriados, estimados e usufruídos pelas suas comunidades”. Os autores propõem ferramentas para a sua avaliação exemplificando com casos práticos onde se aplicam critérios gerais e específicos a cada caso. Assim, este é um importante guia que pode ser adaptado a cada projecto, permitindo auxiliar quem nele participa. É, portanto, um trabalho que procura despertar a reflexão sobre a problemática do design urbano encorajando um desenho de qualidade.

- e) “Avaliação da qualidade do espaço público urbano: proposta metodológica”
ALVES, Fernando (2003)

Este estudo foca-se no tema da qualidade espaço público, com a finalidade de desenvolver uma metodologia que permita a sua avaliação. Abordando paralelamente duas perspectivas, uma relacionada com a morfologia do lugar e outra relacionada com a funcionalidade do espaço público, o autor procura uma análise das exigências e factores qualitativos no processo de planeamento e manutenção do espaço público urbano. O autor centra-se também no estudo das dimensões humanas do espaço, com base nos processos de composição, uso e manutenção que satisfaçam as necessidades dos utilizadores, segunda a óptica dos mesmo. Tal como Gonçalves, J., (2006), o autor considera fundamental a participação activa da sociedade na criação e manutenção do espaço público, dando ênfase às suas necessidades e expectativas. Esta abordagem permitiu entender o processo de desenho, as formas de intervenção e participação humana e as diferentes utilizações do espaço público.

- f) “Value-Focused Thinking: A Path to Creative Decisionmaking”
KEENEY, Ralph (1992)

Este livro, editado pela Harvard University Press em 1992, é uma obra de referência no meio académico relativamente à exposição de conceitos base relativamente a Análises Multicritério. Segundo o autor, a forma de se pensar em relação a decisões deve ser invertida, ou seja, primeiro devemos focar a identificação das alternativas, em vez da articulação de valores. Neste livro, Keeney demonstra como o reconhecimento e a articulação de valores fundamentais pode conduzir à identificação de oportunidades de decisão e à criação de melhores alternativas. Este livro foi extremamente útil para corrigir e melhorar a metodologia de avaliação aplicada nesta dissertação.

- g) “Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário”
CARVALHO, João (2005)

Esta obra aborda fundamentalmente a relação entre planeamento urbanístico e a promoção imobiliária, focando-se no âmbito das decisões que, neste contexto, cabem aos organismos públicos. Esta razão prende-se com o facto de serem estes os intervenientes maioritariamente responsáveis pelas estratégias de ordenamento do território, tendo a capacidade para as definir e implementar. O livro aborda importantes temas relacionados com esta dissertação, nomeadamente os determinantes do valor da propriedade imobiliário e o mercado imobiliário. Por outro lado, é descrita uma breve história do planeamento municipal em Portugal e da competitividade na Área Metropolitana de Lisboa.

2. ESPAÇO PÚBLICO

“O espaço público é uma manifestação eloquente da vida urbana, a vida entre os edifícios, traduzida na infinidade e diversidade de contactos em que a cidade se manifesta como uma parte das nossas vidas.

O espaço público é não apenas a maior atracção da cidade, mas também o espaço do outro.”

Pedro Brandão

2.1. A Importância do Espaço Público – Uma Análise Diacrónica

O protagonismo do espaço público urbano, assunto amplamente discutido em urbanismo e em diversas áreas das ciências sociais, congrega em si um conjunto de questões que torna indispensável a sua análise e uma profunda reflexão. Embora o conceito de “espaço público” tenha surgido pela primeira vez nos anos 70, num contexto histórico-cultural onde as questões sociais ganhavam uma nova importância, a reflexão pelos temas que comportam o seu significado já estava presente ao longo de muitos séculos. (GONÇALVES, 2006)

A forma como os indivíduos entendem o espaço público tem sofrido alterações com o passar do tempo. Compreende-se que a sua influência nos diferentes campos da sociedade, nomeadamente o económico, tenha passado a ser objecto de uma análise mais atenta. No entanto, num período em que a sustentabilidade urbana está na ordem do dia, verifica-se que os novos projectos urbanos “(...) parecem ignorar os conhecimentos acumulados pela Humanidade ao longo dos milénios por forma a conquistar as melhores condições ambientais com o mínimo de recursos e energia em muitos casos por critérios abstractos de composição volumétrica dos conjuntos edificados que resultam entre elas, ou então resumem-se apenas a parâmetros de pormenor.” (ALVES, 2003: p.32).

Assim, um estudo sobre a importância do espaço público, através de uma leitura diacrónica, é indispensável na compreensão das implicações que o espaço público tem na economia da cidade, adaptando-se às novas realidade urbanas, como novos valores, padrões de consumo e de comportamento familiar e social.

“A cidade, tal como a conhecemos, está a mudar, mas ainda não sabemos precisar os contornos dessa transformação, dado que as pontes demasiado fortes com o passado condicionam o nosso olhar. Mas ou insistimos na descodificação dessas alterações e as integramos no nosso quotidiano (adaptando espaços, equipamentos e infra-estruturas às novas exigências) ou o acumular de anacronismos urbanos (distanciamento entre as necessidades e expectativas sentidas e o que é na verdade oferecido pela cidade) podem levar a um mundo urbano estranho para as gerações futuras.” (GONÇALVES, 2006: p. 15).

Apesar de ter sido na antiguidade (entre a metade do VII milénio e o II milénio a.C.) que surgiram as primeiras cidades da Mesopotâmia e Anatólia (Turquia), nas chamadas Civilizações Fluviais (LLOYD, 1961), esta leitura diacrónica tem início na Civilização grega – a primeira da Antiguidade Clássica e com expressão na Europa.

A formação das cidades gregas deve-se a uma mudança do quadro natural que levou também a uma mudança na economia. A passagem das civilizações urbanas do Crescente Fértil (do Egipto e da Suméria) para as margens Norte e Ocidental do Mediterrâneo, justificada por um clima seco e com irregulares períodos de precipitação, resulta num aumento da produção pecuária, das vinhas e do azeite, numa economia que até aí se baseava principalmente no cultivo de cereais. Em

consequência da evolução económica surge um crescimento demográfico e com ele o início da actividade comercial. Tal como refere o historiador Henri Pirenne (1989): “a cidade é filha do comércio” (*cit in GONÇALVES, 2006*). Assim, estão reunidas as condições para o aparecimento das cidades-estado (ou *pólis*) que se organizavam em torno dos comerciantes, dos banqueiros e dos artífices. Dá-se então início ao desenvolvimento da obra pública na Grécia, nomeadamente com Hipódamo de Mileto e o nascimento da ciência urbanística. Destaca-se o surgimento da Ágora Grega (contrariando a cultura islâmica que não apresentava arena cívica) enquanto representante do centro cívico e democrático, albergando não só o centro administrativo da *pólis* mas também os principais actores da cena comercial da cidade. O espaço público urbano passa a ser um elemento do desenho urbano que exprime o poder político da civilização. Com o primeiro plano funcional proposto por Hipódamo – o plano Hipodamiano (Figura 2) – as cidades gregas estruturavam-se numa malha ortogonal com duas vias principais que se cruzavam perto da Ágora, distribuindo os espaços de acordo com as suas funções (Figura 3). É de assinalar – com particular interesse neste trabalho – que este plano privilegiava a equidade das habitações para toda a população, não criando assim sectores específicos para as diferentes classes sociais. (GONÇALVES, 2006).

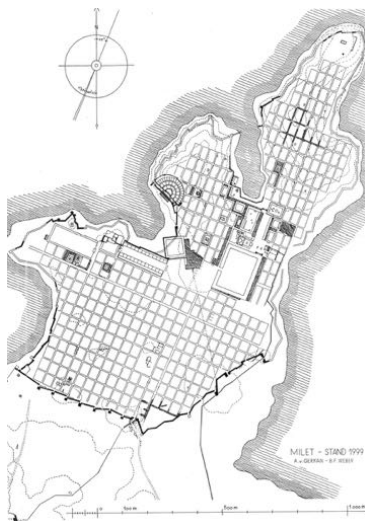


Figura 2. Plano Hipodamiano e a Ágora.

Fonte: www.galleryhip.com/ancient-greek-agera.html

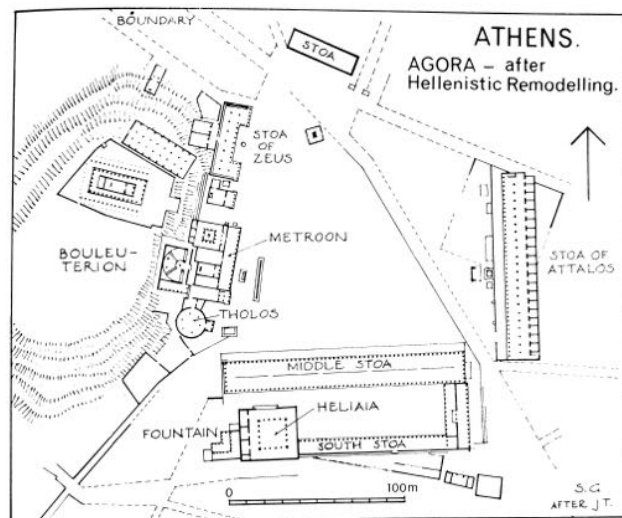


Figura 3. Planta da Ágora de Atenas.

Fonte: www.mirabiografias.com/biografias-de-hipodamo-de-mileto

Com a conquista da Grécia no século II a.C., e depois da expansão cultural por parte da civilização Helénica, os romanos absorvem a cultura grega tornando-se esta a principal inspiração nos séculos seguintes. Já enquanto Império (séculos I a.C. a III d.C.) dá-se uma grande expansão construtiva das cidades, bem como a continuação da obra pública com a construção de anfiteatros, bibliotecas, pontes, ruas e aquedutos. A ambição expansionista do Império levou a que muitas das principais cidades tivessem uma origem bélica, ou seja, os acampamentos militares evoluíam muitas vezes para territórios amuralhados com um traçado ortogonal baseado no plano Hipodamiano. Tal como na Grécia antiga, existiam duas vias principais (o *cardo*

e o decumano), embora nas cidades romanas estas tenham o seu encontro no Fórum, o ponto central da Cidade equivalente à Ágora grega (Figura 4 e Figura 5). (GONÇALVES, 2006; FRANCISCO, 2007)

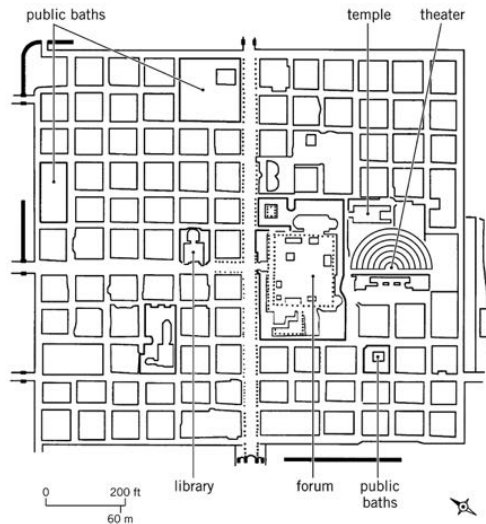


Figura 4. Localização do Fórum e outros equipamentos.
Fonte: www.arte-hca.blogspot.pt/2012_12_01_archive.html

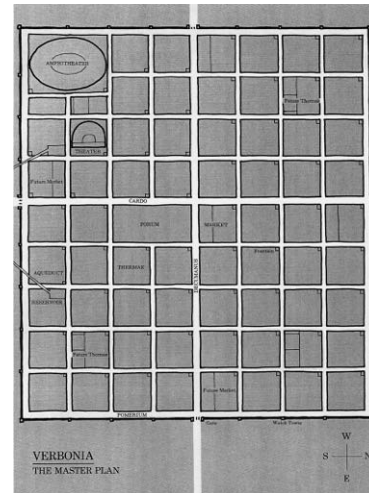


Figura 5. O Cardo e o Decumano.
Fonte: krypton.mnsu.edu/~jp5985fj/Rome.html

Era também neste local que se localizavam os principais equipamentos da cidade ligados à política e religião e onde tinham lugar as actividades mercantis. No decorrer da evolução da sociedade, a Cidade romana ganhou novos usos e novos valores. O ócio aparece como novo protagonista, justificando assim o aparecimento dos equipamentos de carácter lúdico como os teatros, as termas ou os ginásios. Como afirma Gonçalves “(...) ganhando um protagonismo renovado e afirmativo o desporto e a animação, o Fórum perde o carácter simbólico da democracia e do debate (como seria de esperar num império) e passa a ser marcado pelo espectáculo(...)” (GONÇALVES, 2006: p. 109) Todavia, este Império entrou em decadência no século III devido às invasões dos povos bárbaros do norte da Europa, o que levou à construção de fortificações nas cidades e conseqüente abandono deste novo conjunto de equipamentos e espaço públicos criados (GONÇALVES, 2006).

Com a queda do Império Romano do Ocidente a Europa entra num novo ciclo de valores e crenças. Na Época Medieval dá-se um retrocesso na evolução dos grandes centros urbanos caracterizando-se pela fuga das populações das cidades para o campo e pelo desenvolvimento de centros rurais organizados em volta de mosteiros, onde a vida “urbana” era estruturada no interior destas pequenas fortificações. Este facto deve-se às invasões bárbaras e sucessivas guerras que provocaram uma desorganização da administração pública (base funcional da Cidade romana), ao clima de medo e insegurança que se vivia e ao enfraquecimento da economia mercantil. A economia agrária ganha assim uma nova importância e as populações tendem a procurar refúgio junto a palácios, igrejas e locais com sistemas de defesa. (GONÇALVES, 2006; FRANCISCO, 2007).

A este período feudal (séc. IX) seguiu-se uma expansão da cidade, fruto da estabilização das guerras e de um melhoramento da segurança e do ambiente social. Os espaços urbanos adaptam-se aos três tipos de poder (religioso, civil e comercial) ganhando um novo protagonismo, destacando-se como lugares privilegiados da vida colectiva, o que se traduziu numa cidade mais concentrada, com ruas estreitas e com um elemento muito significativo, em termos funcionais e simbólicos, a praça medieval (Figura 6). A malha urbana ressurte-se das características da sociedade medieval, fortemente hierarquizada pelo Clero, Nobreza e Burguesia, formando um tecido urbano heterogéneo de traçado concêntrico em torno de um edifício de poder, usualmente a Igreja (Figura 7). É neste ponto central que surge a praça: o espaço onde têm lugar os principais eventos da cidade e o ponto de encontro dos fluxos de fiéis. Consequentemente o centro da cidade tornou-se o lugar mais procurado e os espaços dianteiros à praça tornam-se os mais atractivos para o comércio e eventos (LAMAS, 2000; GONÇALVES, 2006).

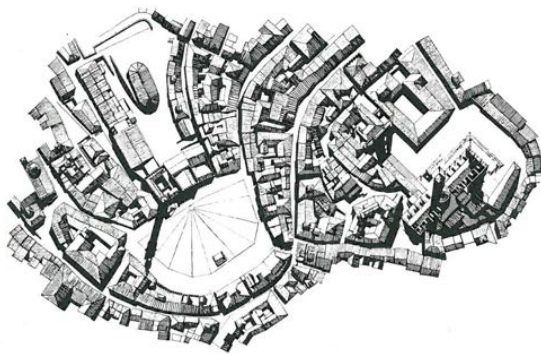


Figura 6. Praça e Catedral de Siena, Itália.
Fonte: (GEHL, 1987: p. 42)



Figura 7. Planta da Cidade Medieval de Pérouges, França.
Fonte: wikimedia.org/File:Carte_Cité_médiévale_de_Pérouges.png

Deste modo, no período final da Idade Média (século XIII até meados do século XV) existia uma clara distinção entre os espaços privados e espaços públicos dentro das cidades, com as praças a desempenhar um papel fundamental como núcleo espiritual e mercantil nos centros urbanos, as quais passam a englobar os palácios (sede das actividades político-administrativas) e a substituir os adros das igrejas. Estes espaços encontram-se associados à imagem civil e urbana da Cidade tornando-se assim lugares simbólicos de identidade urbana. A noção de espaço público está, à época, essencialmente associada ao espaço exterior, estando este intimamente correlacionado com o poder (político e religioso) (GONÇALVES, 2006; FRANCISCO, 2007).

O Renascimento é marcado por uma crise económica e demográfica provocada pela epidemia de 1348-50 que estagnou o crescimento urbano. A crise económica a par da grave crise social motivaram revoltas que fragilizam a estrutura hierárquica feudal permitindo a ascensão da burguesia. Por outro lado, a nível político instauraram-se as monarquias absolutistas onde houve a necessidade, também no desenho urbano, do rei demonstrar todo o seu poder. Os planos urbanísticos são concebidos pela primeira vez sem estarem ligados a valores religiosos, apoiando-se, segundo Gonçalves (2006), em três pontos: na linha recta, na perspectiva monumental e no

programa. São construídas avenidas, jardins e praças (Figura 8). Os jardins aparecem como uma nova tipologia do espaço público e, apesar de ainda pertencerem a conjuntos privados, vão traduzir-se mais tarde nos Passeios Públicos e nos Parques Urbanos. Também as praças, juntamente com os largos, multiplicam-se pelas cidades com novas formas e usos renovados sendo estas as geradoras da forma urbana (LAMAS, 2000 e GONÇALVES, 2006).

“A praça é entendida como um recinto ou lugar especial, e não apenas um vazio na estrutura urbana. É o lugar público, onde se concentram os principais edifícios e monumentos – quadro importante da arte urbana. A praça adquire valor funcional e político-social, e também o máximo valor simbólico e artístico. É a praça o elemento básico da energia e criatividade do desenho urbano e da arquitectura. A praça é também cenário, espaço embelezado, manifestação de vontade política e de prestígio” (LAMAS, 2000: p. 176)

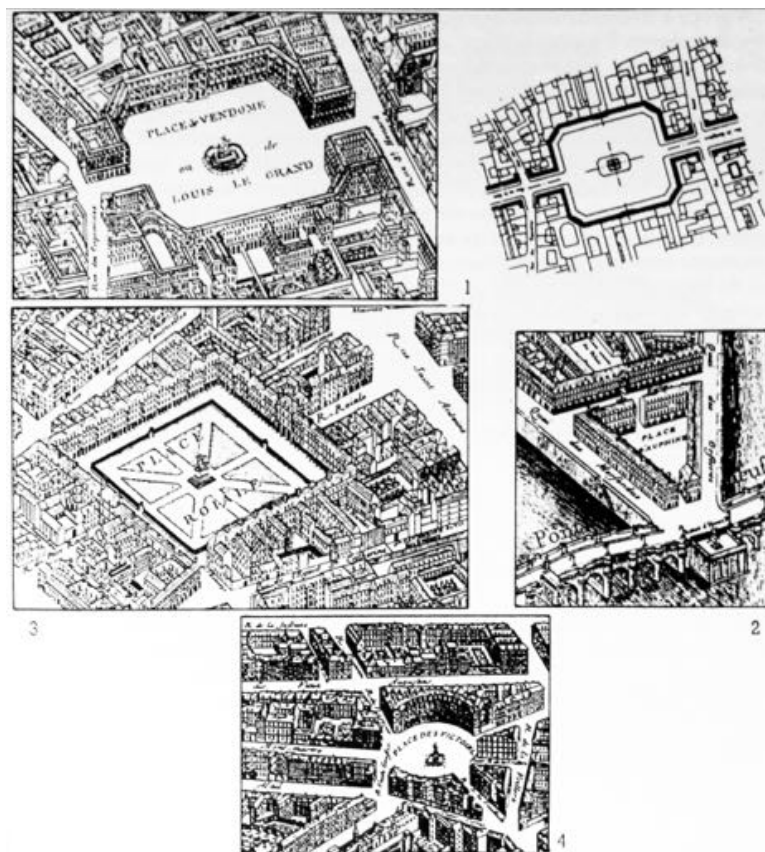


Figura 8. Praças em Paris, segundo os desenhos em perspectiva do *Plan de Turgot*. 1. *Place Vendôme*, projecto de Jules Hardouin – Mansart, 1689 (e planta da época). 2. A *Place Dauphine* organizada “no interior de um quarteirão”. 3. A *Place Royale (Place des Vosges)*, realizada em 1605-1612. 4. A *Place des Victoires*, desenhada por J. Hardouin Mansart em 1687. Fonte: LAMAS, 2000: p. 175

O espaço público urbano no Renascimento pretende dotar a cidade de singularidade e simbolismo e, embora desligado dos valores religiosos, é orientado para a exaltação do poder. A organização urbanística de algumas cidades foi projectada em função da proporção do corpo humano, apresentando em Itália o seu expoente máximo. Este “período estético” só vai terminar no século XX com o aparecimento do Movimento Moderno (LAMAS, 2000; FRANCISCO, 2007).

Mais tarde, no início do século XVIII, graças à invenção da máquina a vapor e à consequente evolução do processo produtivo, houve um grande aumento da empregabilidade nas cidades provocando o êxodo rural. Este aumento demográfico nos centros urbanos obrigou à construção de novos bairros periféricos que, mais tarde, se verificou não terem capacidade para dar resposta à intensa procura tornando a cidade caótica, densa, escura e poluída. Em resposta ao exponencial crescimento e às carências sociais que caracterizam a cidade da Revolução Industrial, surgiram propostas sócio-urbanísticas que procuravam resolver os problemas de qualidade de vida dos habitantes que estavam, naturalmente, relacionados com a precária qualidade do espaço público. Estas medidas tinham um carácter higienista e reformista e incluíam a pavimentação das ruas, a distribuição de água e um aumento da fiscalização ao nível da higiene e segurança do edificado. Todavia, paralelamente a estas novas preocupações urbanas, houve uma regressão da participação quotidiana na vida cívica da Cidade, por parte dos seus habitantes, devido à separação física cada vez mais nítida entre local da habitação e os locais de trabalho. Também com o aumento da literacia, da imprensa e dos cafés aparecem novos tipos de espaços de reunião/discussão cívica. Assim, a circulação e o cumprimento dos “princípios higienistas” tornaram-se a principal função do espaço público, o que criou necessidade e abriu caminho para uma arquitectura de jardim e parque paisagístico. Ao contrário do Renascimento, o espaço público surge no século XX isento de significados e simbolismos, sendo concebido com base em princípios racionais e utilitaristas (GONÇALVES, 2006).

No final do século XIX e durante o século XX evidenciam-se movimentos urbanísticos de destaque considerável, nomeadamente o plano de ampliação de Florença (Itália), os critérios urbanísticos de Haussman em Paris (França), e a renovação urbanística de Barcelona (Espanha) através do Plano Cerdá (1860). Nestas novas realidades urbanas as praças cedem protagonismo à rua e aos espaços colectivos de natureza privada. A organização da Cidade pertence às grandes vias, destinadas ao lazer e ao comércio, que são também suporte da estrutura da cidade, possibilitando a deslocação e conexão (permitida pela evolução dos transportes) e respondendo às necessidades crescentes de saneamento. O desenho urbano está nitidamente ao serviço das novas redes de transportes sendo fundamental conectar eficazmente os principais pontos da cidade e, pela primeira vez, o desenho e a adaptação do espaço público surge completamente independente dos poderes religiosos e políticos. (FRANCISCO, 2007)

Foi à luz da Carta de Atenas, manifesto que surgiu na Conferência Internacional de Arquitectura Moderna IV (CIAM IV) em 1933, que estes ideais urbanísticos tiveram a sua expressão máxima e que se começou a debruçar sobre o conceito de Espaço Público. Considerou-se urgente ir contra o modelo da Cidade até aí desenvolvido, atribuindo-se maior importância às áreas verdes, aos equipamentos públicos e sugerindo pensar a cidade numa lógica de separação de usos, em função do lazer, do trabalho, da habitação e da circulação. Deste modo, o espaço público começa a ter usos diferentes com o uso das deslocações mecânicas face às pedonais e com a perda de importância da tradicional praça face à rua. A rua torna-se no elemento

estruturante do sistema urbano e do desenho da sua forma. Praças e jardins representam não só opções de desenho da cidade mas também formas de ordenamento e de racionalidade do funcionamento urbano. São apresentados ambiciosos projectos, nomeadamente os de Le Corbusier, que serão uma marcada importantíssima no urbanismo até ao século XXI. (FRANCISCO, 2007)

É só nos anos 70 que surge a designação de “Espaço Público” e com ela as análises e reflexões sobre o seu papel nas vivências da cidade questionando-se o efeito do modernismo e do funcionalismo. Surgem questões relacionadas com a qualidade urbana, as condições de vida e as agressões a que os cidadãos estavam sujeitos (poluição etc). Estas novas formas de pensar a arquitectura e o urbanismo estão reflectidas nas obras de Jane Jacobs (JACOBS, 1995) e Kevin Lynch (LYNCH, 1960) que indicam a Cidade tradicional (aquela em que, segundo Gehl (GEHL, 1987), os lugares de encontro, comércio e circulação coexistem em equilíbrio) como resposta teórica e projectual à recuperação do papel do espaço público que, a pouco a pouco, com as ideologias modernas urbanísticas, foi sendo esquecido. Centrando-se no espaço público tradicional, estes autores estudaram a sua composição formal e a sua “imagem”, com o propósito de identificar e restaurar os aspectos positivos que estes tipos de espaços traziam à Cidade. Ao mesmo tempo que se debruçavam sobre importância das vivências do espaço público tradicional, o interesse pelos centros históricos cresce e institucionalizam-se documentos internacionais que chamam para o debate político a salvaguarda dos centros históricos e do património (GONÇALVES, 2006 e FRANCISCO, 2007).

Já nos anos 80 e 90, a par do desinvestimento no espaço público urbano, deu-se uma alteração na forma de pensar e produzir a cidade, apoiada numa mudança social, especificamente na forma de consumo. O espaço público deixa de ser o palco económico da cidade dando lugar aos espaços colectivos (de propriedade privada) como parques temáticos, centros comerciais, tecnopólos, entre outros. (FRANCISCO, 2007).

Por outro lado, inicia-se o fenómeno da concorrência urbana e com ela a preocupação pela criação de espaços qualificados e sustentáveis. Em conjunto estas mudanças parecem-se algo contraditórias, mas são passíveis de suceder simultaneamente. A Cidade ganha novos valores associados às políticas de competitividade. Surgem novas formas de promoção da imagem e da sua projecção para o exterior. No seguimento destas novas estratégias políticas, o sector cultural sofre um grande incentivo com a criação de novos equipamentos, não só com o objectivo de promover pólos qualificadores da Cidade mas também para promover a imagem para o exterior criando impacto na competitividade urbana. Estes novos projectos, à semelhança do que já se verificou ao longo da história, vão influenciar (ou mesmo gerar) o espaço público envolvente (Figura 9 e Figura 10).

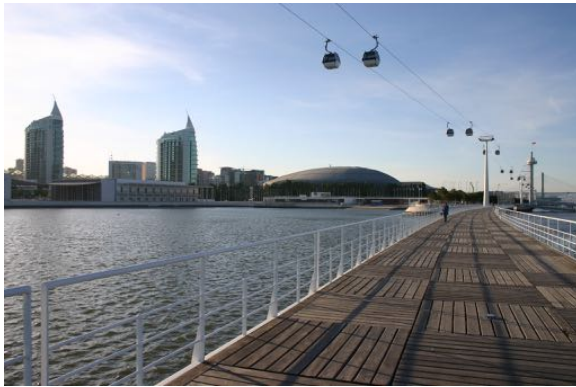


Figura 9. Expo 98, Lisboa, Portugal.

Fonte: [wikimedia.org/ /File:Lisboa_-_Expo98_-_Vista_Geral.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lisboa_-_Expo98_-_Vista_Geral.jpg)

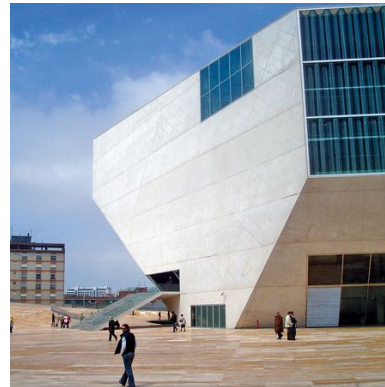


Figura 10. Casa da Música, Porto, Portugal.

Fonte: www.peri.com/culturalbuildings/casadamusica.cfm

No subcapítulo seguinte serão abordados estas consequências e as novas exigências do espaço público contemporâneo.

“O problema hoje sentido de dificuldade de conjugar as diferenças ou a utopia que emerge no discurso político e social da necessidade de salvar o espaço público como matriz de aprendizagem da cidadania carece, assim, de configuração não só a partir das análises do presente como destas fortes referências históricas.” (GONÇALVES, 2006: p. 15).

2.2. Qualidade, Benefícios e Exigências do Espaço Público Contemporâneo

2.2.1. Qualidade

Para a elaboração deste trabalho foi necessário analisar alguns parâmetros que caracterizam o projecto da Cidade, nomeadamente aqueles que se associam ao que podemos considerar como características de qualidade do espaço público e que se encontram necessariamente ligadas aos benefícios e às exigências a que deve responder a Cidade contemporânea.

A qualidade de vida nos ambientes urbanos é uma consequência da concepção de espaços públicos de qualidade. Embora esta qualidade esteja intimamente ligada ao conceito de “sentido de lugar”, “identidade”, “público” e “comunidade”, a obsessão em obter espaços icónicos, com o intuito principal centrado na imagem e na projecção da cidade, contribui para negligenciar o direito de usufruto dos habitantes enquanto objectivo primordial destes espaços. Como tal, não é suficiente que se desenhe um “espaço monumental para impressionar e adquirir desse modo algum significado, pois o mesmo pode não permitir a real satisfação das necessidades das pessoas e, nesse caso, perde-se a profundidade do significado que esse poderia ter para os eventuais utilizadores. Estes são quem melhor pode informar o projectista do que realmente necessitam, conduzindo-o ao conhecimento da maneira como esse espaço os pode satisfazer”. Como tal, a apropriação destes espaços resulta da construção de significado do lugar e implica “(...) atribuir ao espaço a capacidade de abrigar diferentes experiências, memoráveis e significantes, num ambiente em que o conforto, a segurança, e o prazer cruzam a satisfação das necessidades dos utilizadores.” (ALVES, 2003: p. 117 e 119).

Reis e Lay (2006), consideram que a qualidade de um espaço público está directamente relacionada com uma avaliação positiva ou satisfatória do seu desempenho. Nesta avaliação é indispensável considerar a abordagem *perceptiva* e *cognitiva* e as *categorias definidoras da qualidade* do ambiente construído.

Entende-se por *percepção* a interacção entre o espaço e os utilizadores através dos sentidos – visão, olfacto, audição, tacto, e paladar – e de outros factores como memória, personalidade, cultura e tipo de transmissão. Como tal, a par dos estímulos sensoriais e consequentes reacções humanas provocados pela composição dos espaços públicos urbanos, a percepção também compreende um conjunto de informações que o indivíduo dispõe sobre o ambiente.

Às *categorias definidoras da qualidade* estão associados os conceitos de estética, uso e morfologia do espaço (relativamente à malha urbana) englobando assim todas as componentes físicas e de desempenho do espaço. Para os autores, estes três conceitos são indispensáveis numa reflexão sobre o espaço construído, visto que, para que um lugar consiga responder às necessidades do utilizador, deve ter uma estética satisfatória, um uso apropriado e uma conexão adequada com os restantes espaços urbanos.

Em suma, para os autores, a qualidade do espaço público encontra-se reflectida nas atitudes e nos comportamentos de quem o vive. São os utentes do espaço que sentem os efeitos das características físico-espaciais sendo que a avaliação

qualitativa não pode passar pela simples descrição do espaço nos seus aspectos formais.

Também Brandão *et al.* (2002) considera que um bom desenho do espaço público é aquele que corresponde às expectativas e necessidades dos utilizadores (fornecendo espaços aptos a serem apropriados, estimados e usufruídos) para além de ser sustentável, eficiente, coerente, flexível e servir o seu objectivo. O autor considera que a qualidade deve ser o objectivo de todos os agentes envolvidos no processo de criação de espaço público cujo produto final deverá ser atractivo para os utilizadores, visualmente estimulante, de fácil utilização (e manutenção) e deverá também estar bem integrado na realidade local. Esta necessidade do espaço público incorporar uma certa flexibilidade estrutural é importante no sentido que possibilita que futuros espaços consigam adaptar-se às novas oportunidades e expectativas sem grande mobilização de recursos financeiros.

“O bom desenho de espaço público não é apenas uma questão de responsabilidade profissional, social e ambiental, é um investimento, que também deve acrescentar valor económico, possibilitando a criação de mais valias, rentabilidade e competitividade.”
(BRANDÃO *et al.*, 2002: 22)

Centrando na situação portuguesa, se, por um lado, existem alguns exemplos de bons espaços públicos, verifica-se ainda com demasiada frequência a existência de espaços públicos pouco atractivos, pouco flexíveis, com usos e manutenções irregulares. Muitas vezes padecem de uma disfuncionalidade, agravada por estacionamento incongruentes ou invadidos por veículos motorizados que provocam poluição visual, sonora e atmosférica. Estes e outros factores impedem que certos espaços exerçam a função para a qual foram concebidos tornando-se lugares mortos de vivências. Por outro lado, o efeito positivo provocado pelos bons espaços públicos tem-se manifestado não só nas funcionalidades urbanas (no contributo para a segurança, conforto e acessibilidade) mas também na auto-estima e na identidade local.

Em Portugal, o planeamento do território (na escala do desenho urbano) a par das políticas municipais de requalificação, deverá ter um papel determinante na qualidade do espaço público, assumindo-se que a qualidade é uma consequência do Plano de Pormenor uma vez que este desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de áreas específicas do território municipal, define detalhadamente concepção da forma de ocupação e serve com base aos projectos de execução das infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, Art.º 90º, em anexo). No entanto, verifica-se também que a qualidade do espaço público advém de qualidade singular dos projectos, de loteamento a loteamento, não estando necessariamente sobre total responsabilidade destas políticas municipais.

2.2.2. Benefícios

Para as cidades de hoje, diferentes autores (e.g. BRANDÃO e REMESAR, 2003; BECK, 2009; METHA, 2014) e organizações (e.g. VPSN, 2009; PPS, 2014) procuram analisar a importância e os benefícios da existência de espaços públicos qualificados. A organização “Project for Public Spaces” (2014) elege alguns destes benefícios que decorrem do preenchimento de requisitos mínimos de conforto, de segurança e de relaxamento:

Apoia as economias locais

Atrai investimento

Atrai Turismo

Promove actividades culturais

Encoraja o voluntariado

Reduz o crime

Melhora a segurança pedonal

Aumenta o uso de transportes públicos

Melhora a qualidade de saúde pública

Melhora e protege o ambiente



Dublin, Irlanda

Istambul, Turquia

Toronto, Canadá

Figura 11. Exemplos de Bons Espaços Públicos para PPS. Fonte: PPS, 2014.

Por outro lado, vários autores contemporâneos (e.g. BRANDÃO *et al.*, 2002; BALOTTA e BITAR, 2006; BECK, 2009) realçam os benefícios ambientais que espaços públicos qualificados têm na cidade, aliviando assim a vida urbana. Exemplo disso são os espaços denominados de espaços verdes, frentes de água e áreas ecológicas possibilitando a existência de um ecossistema diversificado, melhorando assim a qualidade ambiental da cidade. O Parque Urbano, produto da cidade da era industrial, nasce de uma necessidade de carácter social – o lazer – respondendo assim aos novos anseios das populações urbanas. Segundo Balotta de Oliveira e Bitar (BALOTTA e BITAR, 2006), o Parque Urbano – área geograficamente delimitada, inserida em área urbanizada, com predominância de cobertura vegetal – é usualmente gerido pelo poder público, destinando-se ao uso da população com o intuito de estabelecer relações humanas de diversão, recreação, lazer, desporto,

convivência, comunitária, educação e cultura. Os benefícios e múltiplas finalidades dos parques urbanos, referidos por estes autores, estão descritos no Quadro 1.

Quadro 1. Valor e funções dos Parques urbanos. (BALOTTA e BITAR, 2006)

Funções dos parques no ambiente urbano	
Valor	Funções
Ecológico	Recarga de aquíferos Controle de emissões de partículas Habitat de fauna e flora Biodiversidade Absorção de ruído Microclima
Paisagem arquitectónica	Quebra visual Redução do brilho e reflexo do sol Propicia elementos harmonizantes e de transição Melhora a fisionomia do lugar
Socioeconómico	Desenvolvimento de actividades recreativas Realização de actividades desportivas e culturais Permite realizar educação ambiental Oferece conforto mental Agradável momento de descanso Promove a saúde física e mental Disponibiliza emprego Oferece bens materiais Fomenta a convivência comunitária Aumenta o preço das propriedades (valorização da envolvente)

Segundo Beck (BECK, 2009), os utentes de parques e espaços verdes de qualidade podem beneficiar de vários factores, tais como:

Benefícios ao nível da saúde física e mental através do exercício e do contacto com a natureza;

Económicos, pela facilidade de aceder a um serviço público livre e gratuito;

Benefícios educacionais e de desenvolvimento infantil devido às oportunidades disponibilizadas de explorar a natureza, com actividades de aventura e risco;

Oportunidades de desenvolvimento pessoais através da possibilidade de criar e gerir actividades e iniciativas de voluntariado;

Uma melhoria geral da qualidade de vida das pessoas, contribuindo para a sua felicidade e bem-estar.

Na sua obra, “O Chão da Cidade”, Brandão *et al.* (2002) enumera alguns benefícios de um bom desenho do Espaço Público:

Valorização do património arquitectónico e urbanístico

Recuperação das zonas ribeirinhas

Recuperação do comércio tradicional

Recuperação de áreas urbanas degradadas

Reforça a identidade, tornando-se parte da cultura, da cidadania

Também Loupa-Ramos *et al.*, (2007) analisa o contributo dos espaços verdes para o desenvolvimento urbano sustentável. Centra o seu estudo em três temáticas: dimensão ecológica, dimensão social e estruturas ecológicas, com esta última a ter um papel de operacionalização e articulação das duas primeiras (Figura 12).

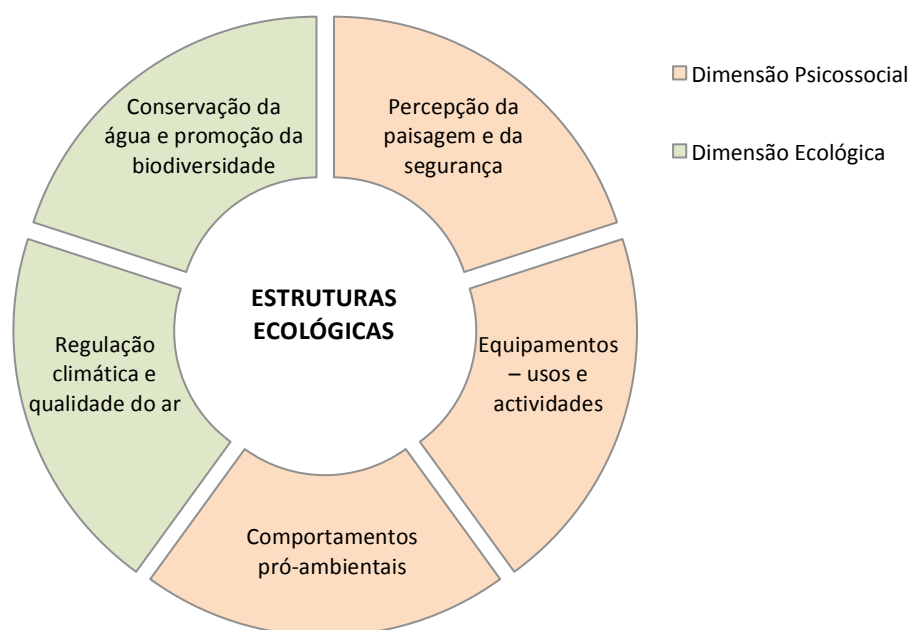


Figura 12. Contributo dos espaços verdes urbanos para o desenvolvimento urbano sustentável

Fonte: Adaptado de (LOUPA-RAMOS *et al.*, 2007: p. 109)

Relativamente às estruturas ecológicas, a autora considera que o conceito desenvolvido na Holanda “redes ecológicas” (*ecological network* (LITTLE, 1990 cit in LOUPA-RAMOS *et al.*, 2007: p. 134)) é o que parece ajustar-se melhor ao contexto europeu. Este conceito assume-se como uma estrutura multifuncional integrada nos valores ecológicos e nas procuras sociais. Assim, no contexto europeu, nomeadamente nas áreas urbanas, estas redes possibilitam o aumento da qualidade

de vida da população tendo um papel determinante na vertente estética, contribuindo para o carácter e identidade do lugar; na vertente psicossocial, criando ambientes que favorecem o bem-estar da população; na vertente educacional, possibilitando a população a experienciar e compreender a natureza; na vertente recreativa, pela proximidade às áreas de residência; e na vertente ecológica, possibilitando condições favoráveis à instalação da “vida selvagem” (LOUPA-RAMOS *et al.*, 2007).

2.2.3. Exigências

Hoje em dia, para além do problema de a qualidade do espaço público aparecer, na maioria dos casos, somente na fase final do desenho da Cidade, o Espaço Público deveria ser visto “não como “embelezamento”, mas como uma matriz inicial da urbanidade (...)” (BRANDÃO *et al.*, 2002: p. 11). Também, na maioria das vezes, quem executa verdadeiramente os espaços públicos são entidades privadas que optam geralmente por uma “lógica produtivista do espaço público urbano (...)” (GONAÇALVES, 2006) pelo que “os responsáveis políticos e os funcionários tomam decisões (...) sem conhecer ou sem se preocupar com os efeitos sobre o tecido urbano e com os usos sociais (...)” (BRANDÃO e REMESAR, 2000). Por outro lado, apesar da reconhecida tentativas por parte das políticas municipais direccionadas para a requalificação e revitalização do histórico protagonismo dos espaços públicos, tem-se falhado na promoção consolidada do retorno à rua, à praça, ao largo, caindo na tentação do mero “embelezamento” estético do lugar, sem outras consequências práticas para os usos ou para as vivências (BRANDÃO *et al.*, 2002).

Naturalmente, as características (e benefícios) da qualidade do espaço público encontram-se necessariamente ligadas às exigências e necessidades da Cidade contemporânea. Actualmente estão a ser idealizados e produzidos diferentes tipos de lugar, ocupam-se edifícios abandonados, requalificam-se espaços verdes degradados, revitalizam-se zonas em desuso ou antigas linhas férreas (Figura 13 e Figura 14 respectivamente), surgem praças no interior de quarteirões privados e todo o espaço é repensado com o objectivo de se adaptar às novas realidades, às novas conjunturas.



Figura 13. Rua Cor-de-Rosa, Lisboa, Portugal.



Figura 14. Projecto High Line, Nova Iorque, EUA.

Fonte: cm-lisboa.pt/ALA_RNovaCarvalho_Rua_Cor_de_Rosa_3_.jpg Fonte: en.wikipedia.org/wiki/High_Line_(New_York_City)

Tomando consciência das especificidades particulares de cada cidade, na sua generalidade, os projectos de desenho do espaço público actuais pretendem responder a problemas como a descaracterização dos núcleos urbanos e articular os lugares de baixa densidade urbana que povoam a periferia.

Talvez a necessidade mais comum que a Cidade contemporânea exige ao espaço público seja a “humanização” do lugar, na medida em que a forma como as pessoas se relacionam e se apropriam do espaço público tornou-se num aspecto de sucesso da cidade contemporânea. Uma das ferramentas que se utiliza para testar a resposta que o espaço público urbano está a dar às necessidades dos utilizadores é a consulta dos cidadãos, pois, em última análise, são estes os destinatários de qualquer projecto. A recolha de informação por parte de quem procura compreender as exigências do espaço público é, portanto, fundamental, nos processos de planeamento urbano e nos modelos de avaliação dos espaços públicos (como será explicitado no subcapítulo seguinte). Considera-se portanto que, nos dias de hoje, os espaços públicos de qualidade ajudam as cidades a manter e a desenvolver lugares de forte centralidade, competitividade económica e sentido de cidadania (BRANDÃO *et al.*, 2002).

2.3. Metodologias de Avaliação da Qualidade do Espaço Público

Embora a procura da qualidade de vida nos ambientes urbanos esteja presente durante o processo de idealização e concepção dos espaços, não são apenas os urbanistas ou os arquitectos que reflectem sobre o conceito de Qualidade do Espaço Público. Ao longo da história, escritores, sociólogos, geógrafos, músicos, pintores, engenheiros, economistas, paisagistas entre outros trabalham e questionam-se sobre o tema. Apesar desta ampla apreciação, a subjectividade inerente à análise avaliativa em urbanismo conduziu à necessidade de estabelecer diferentes critérios e métodos de avaliação.

Uma consequência desta subjectividade é a inexistência de procedimentos institucionalizados e de normativas de avaliação qualitativa dos espaços públicos, nomeadamente em Portugal. Por outro lado, a nível académico, encontram-se vários contributos: a proposta apresentada por Alves (ALVES, 2003) é uma das principais referências. Também os métodos de avaliação da qualidade espacial apresentados por Brandão (BRANDÃO, 2002) e o trabalho desenvolvido por Francisco (FRANCISCO, 2007), entre outros, são contributos muito positivos. A nível internacional os principais contributos vêm do continente americano, onde existem diversos grupos de investigação e organizações que promovem a discussão sobre estas temáticas e que desenvolveram ferramentas de análise ou métodos de avaliação.

Nesta abordagem bibliográfica é apresentada uma selecção de artigos de maior relevância no estudo da qualidade do espaço público. Procurou-se optar pelos artigos em que a análise fosse independente da configuração formal do espaço e cujo processo metodológico estivesse associado a um método avaliativo de indicadores/variáveis quantificáveis. A sequência de exposição das metodologias segue um critério de carácter cronológico.

2.3.1. Metodologia proposta por Fernando Brandão Alves (2003)

Alves (ALVES, 2003), propõe um programa qualitativo que poderá ser aplicado a qualquer tipologia de espaço público, independentemente da sua dimensão, natureza, localização ou idade. Uma parte da sua obra destina-se à reflexão sobre a dinâmica da relação entre um espaço e os seus utilizadores, realçando a importância de estarem presentes durante a idealização do espaço as necessidades e expectativas dos futuros utilizadores. O programa qualitativo está dividido em duas partes.

A primeira tem como principais princípios ordenadores as “dimensões humanas do espaço público urbano” que procuram responder às necessidades e preocupações dos utilizadores e às actividades que deverão ser desenvolvidas. Assim, o autor apresenta cinco objectivos e requisitos fundamentais, conforme indicado no Quadro 2.

Quadro 2. Objectivos e requisitos fundamentais. 1ª parte do programa qualitativo detalhado. (Alves, 2003)

	OBJECTIVO	ESPECIFICIDADES/ACÇÕES
NOVA REALIDADE	TIPO DE ESPAÇO PÚBLICO	De acordo com a função dominante (parque, jardim, recinto, rua, praça, entre outros).
	EXIGÊNCIAS FÍSICAS E FUNCIONAIS	Tipos de superfície; necessidades do desenvolvimento activo e passivo, direitos de utilização, entre outros.
	ARTICULAÇÃO ESPACIAL COMPLEMENTARIDADES	Articulação à envolvente imediata, exploração de complementaridades funcionais face à cidade, à população desta e do local.
	IMAGEM/IDENTIDADE	Valorização da identidade, revitalização, integração arquitectónica e urbana, significado, unificação e espírito do lugar.
COMPONENTE PEDAGÓGICA DA INTERVENÇÃO: Sentido Disciplinador / orientador, especialmente para as intervenções mais próximas.		

Na segunda parte, são apresentadas as “principais orientações para o desenho do espaço público” que abrangem quatro dimensões humanas – necessidades humanas, direitos de uso, significado e gestão/manutenção. A estas dimensões estão associados os factores qualitativos e um conjunto de exigências funcionais, conforme descrito no Quadro 3.

Quadro 3. Principais orientações para o desenho. 2ª Parte do programa qualitativo detalhado. (Alves, 2003)

ACÇÕES	DIMENSÕES	FACTORES QUALITATIVOS	EXIGÊNCIAS
Satisfazer	Necessidades humanas	Conforto Relaxação Envolvimento activo Envolvimento passivo Descoberta	- Microclima - Dispositivos de conveniência - Locais para sentar - Iluminação - Equipamentos e mobiliário urbano - Ambiência - Relação com o contexto - Segurança - Movimentação - Festejos e celebrações, recreio para crianças - Contacto com a natureza, contemplação - Caminhos - Detalhes e pormenores
Assegurar	Direitos de uso	Acesso Liberdade de acção Fruição Mudança/transformação	- Acesso físico, visual e simbólico - Áreas de maior actividade e espaços polivalentes - Subespaços - Programação de actividades - Equipamentos e espaços para celebrações, exposições, workshops, concertos, etc.
Atribuir	Significado	Clareza de leitura (legibilidade) Relevância Ligações individuais e em grupo Ligações biológicas e psicológicas	- Rede pedonal simples e bem articulada - Fronteiras distintas e permeáveis - Designação apropriada dos subespaços - Compatibilidade entre valores culturais e potenciais utilizadores - Correcta integração do espaço na envolvente - Presença de elementos simbólicos, culturais e narrativos, subespaços disponíveis para actividades quotidianas e comuns (comer, passear, etc.) - Formas de ligação a outros domínios ou realidades - Lugares que estimulem sentimentos de protecção, de abrigo e de bem-estar
Prever	Gestão/manutenção	Programação Meios humanos e tecnológicos Materiais Plantio, irrigação e drenagem	- Espaços susceptíveis de programação de usos distribuídos por toda a área e de acordo com as características sazonais - Meios humanos para vigilância, limpeza da área, programação de actividades, assistência aos utilizadores - Introdução de materiais duráveis, resistentes, seguros, de fácil manutenção e adequados - Selecção de espécies vegetais adequadas ao solo, ao clima e à topografia; água corrente em bebedouro; aproveitamento da rede de drenagem para irrigação natural, etc.

2.3.2. Metodologia proposta por Vancouver Public Space Network (2009)

A organização VPSN desenvolveu uma metodologia para ser usada na avaliação de diferentes espaços públicos independentemente das suas características formais e finalidades programáticas. Esta ferramenta consiste no fornecimento de um formulário de Avaliação do Espaço Público para ser preenchido pelos utilizadores dos espaços em estudo. O objectivo dos inquéritos é determinar o sucesso do espaço público relacionando as suas características físicas com a forma como o espaço é vivido. Assim, a metodologia desenvolvida por esta equipa tem duas componentes. A primeira, de carácter físico-espacial, foca-se no design e nas características formais do espaço. A segunda, de carácter social, centra-se na análise de todos os tipos de usos que têm lugar no espaço público.

Na primeira fase do inquérito é pedida uma caracterização geral do espaço, onde se deverá descrever os principais ícones que caracterizam o lugar e inquirir o nível de conforto. Os inquiridos deverão assinalar o tipo de espaço público correspondente àquele em que se encontram dentro das seguintes hipóteses:

Praça
Parque
Espaço interior
Largo
Trilho ou caminho
Frente de água
Parque de bairro
Pátio

Seguidamente, é descrito o contexto e o enquadramento das imediações existentes – ex: lojas, edifícios de escritórios, residências, etc. Também as entradas e os acessos devem ser identificados, referindo a localização, o estado de conservação e caracterizados quanto aos materiais utilizados – ex: ladrinho, calçada, gravilha, etc. Em relação às amenidades, os utilizadores do espaço deverão indicar a existência ou ausência de lugares para sentar, referindo se estão protegidos do vento, da chuva e do sol, e a existência de outros elementos que proporcionem conforto, entre os quais:

Mesas
Sanitários
Bebedouros
Pontos de venda de alimentos
Caixotes do lixo
Contentores de reciclagem
Pontos de venda de jornais e revistas
Painéis informativos
Abrigos

Por outro lado, os inquiridos deverão assinalar quais as actividades existentes ou possíveis, sendo disponibilizadas as seguintes tipologias:

Reuniões e encontros públicos
Performances
Desportos individuais ou colectivos e recreação (espaços formais)
Desportos e recreação (espaços informais)
Parque infantil
Jardim comunitário
Áreas abertas
Outras actividades ou eventos

A equipa considera também importante as manifestações de arte, questionando sobre a natureza desta, isto é, se tem um carácter oficial, se é comunitária, clandestina, etc. Em relação à *Segurança*, os autores focam-se na iluminação, na visibilidade, no policiamento, na existência de regulamentos e na acústica. É também permitido ao inquirido outros tipos de observação sobre a matéria. Por último, são avaliadas as questões relacionadas com a acessibilidade tendo em conta o tráfego viário, a mobilidade e a sinalização.

Para concluir o processo metodológico é efectuada uma pesquisa social com o objectivo de compreender os usos sociais do espaço público em análise, nomeadamente, quem está a usar o espaço, em que período o utiliza e com que finalidade. Esta segunda componente pode ser levada a cabo durante o levantamento físico ou em momentos distintos.

Assim, para obter uma análise mais realista de como o espaço público é vivido, a equipa aconselha a visitá-lo em momentos diferentes do dia e da semana, sugerindo no mínimo três visitas ao local para ter uma boa percepção de como as pessoas estão a usar o espaço, quais as durações das actividades etc. É de referir que o modelo de inquérito, que consta em anexo, fornece indicações sobre a forma como se deve observar e avaliar os diferentes parâmetros, salientando-se o registo do clima, do local de observação relativamente ao espaço, a idade e o sexo dos utilizadores do espaço e que tipo de actividade estão a realizar.

2.3.3. Metodologia proposta por Silvina Moro (2011)

A metodologia apresentada por esta autora propõe uma abordagem de análise do espaço público dividida em duas etapas:

- 1) Definição das dimensões e identificação das variáveis;
- 2) Construção de matrizes de levantamento de dados.

Nesta última fase, Moro separa o processo metodológico de análise ao espaço público em dois grupos consoante a sua tipologia – Praças e Parques, e o segundo, os Corredores de Circulação. Desta proposta metodológica resultam três tipos de matrizes de levantamento de dados – *Matriz da Escala da Cidade*, *Matriz de Levantamento à Escala do Quarteirão* e *Matriz de Inquérito à Escala do Quarteirão*.

Assim, estas duas etapas desenvolvem-se na seguinte sequência:

- 1) Definição das dimensões e identificação das variáveis.

Na primeira etapa da metodologia estabelecem-se instrumentos de medida que permitem identificar quais as características próprias dos espaços e explicar as alterações que foram detectadas nesses lugares. Consequentemente são consideradas quatro dimensões – funcional,

morfológica, ambiental e social – com o objectivo de explicar as diferentes funções que um espaço público tem na composição da cidade. A estas quatro dimensões é possível associar certos valores que ajudam a aprofundar, interrelacionar e medir as referidas dimensões durante o processo de análise. O Quadro 4 apresenta a relação das componentes acima descritas.

Quadro 4. Variáveis, dimensões e valores para os espaços públicos (MORO, 2011)

ESPAÇOS PÚBLICOS			
VARIÁVEIS	DIMENSÃO	VALORES	
Degradação paisagística e ambiental dos espaços públicos	Funcional	Localização	
		Usos do solo	
		Acessibilidade	Espaços para a circulação
			Sistema de mobilidade
			Rede viária
	Morfológica	Espaço urbano	Perfil urbano
			Equipamento urbano
			Vegetação
			Dimensões
	Impacto sobre o meio ambiente	Ambiental	Características físico-naturais
Qualidade paisagística			
Qualidade de vida do conjunto da população	Social	Comportamento dos utentes	Tipo de utentes
			Tipo de usos
		Percepção	

2) Construção das Matrizes de levantamento de dados

Na segunda etapa são desenvolvidas três tipos de matrizes de levantamento de dados. A *Matriz Escala da Cidade* estabelece uma análise dos espaços verdes públicos do centro da cidade (incluindo as praças). Nesta matriz são descritas e analisadas diferentes variáveis como a acessibilidade funcional, tamanhos e formas dos espaços, tipos de actividades, etc., com o objectivo de realizar uma comparação e uma categorização dos espaços verdes públicos e definir o seu papel na organização urbana da cidade. A *Matriz de Levantamento à Escala do Quarteirão* tem duas variantes consoante o tipo de espaço. Para o caso das Praças e Parques são relacionadas quatro dimensões de levantamento e análise que traduzem a degradação da paisagem e o ambiente desses espaços, com a qualidade de vida da população e o impacto

que têm no meio ambiente. Para o caso dos Corredores (avenidas e artérias) são analisados, por um lado, o sistema de circulação viário em função do trânsito, a sinalização e os transportes, e por outro lado, o sistema de circulação pedonal, contabilizando os caminhos, as calçadas, analisando a vegetação, e finalmente, o perfil urbano e as barreiras. Por último, na *Matriz de Inquérito à Escala do Quarteirão*, pretende-se qualificar e quantificar os diferentes tipos de utilizadores e quais as actividades por eles desenvolvidas. Para tal, efectuam-se questionários nos espaços públicos em estudo, recolhendo amostras durante um período representativo de um mês de agradável clima e ao final do dia. Neste inquérito são abordadas questões como a frequência com que os inquiridos se deslocam ao local, o motivo e com quem o frequentam. Também a qualidade ambiental e a qualidade da paisagem são avaliadas no inquérito em função de diferentes parâmetros. O modelo proposto de inquérito encontra-se em anexo.

2.3.4. Metodologia proposta por Project for Public Spaces, Inc. (2014)

Com uma larga experiência na observação e criação de espaços públicos em todo o mundo, esta organização norte-americana, com sede em Nova York, defende firmemente algumas características que considera fundamentais na produção de espaços públicos bem-sucedidos, características estas que fazem com que um espaço seja atractivo. Project for Public Spaces (*PPS*) considera que é através desta capacidade de atracção que se consegue averiguar se os espaços são bem-sucedidos ou não. Assim, a sua pesquisa tem como ponto de partida a questão: “O que atrai as pessoas?”

O método de análise centra-se então no processo de observação dos espaços, focando esta leitura na capacidade de atracção que demonstrem ter. Para entender esta capacidade deve observar-se o espaço analisando os seguintes factores:

- 1) Elevada proporção de pessoas em grupos;
- 2) Proporção de mulheres superior à média, tendo em conta que as mulheres tendem a ser mais selectivas nos espaços que usam;
- 3) Pessoas de diferentes idades;
- 4) Actividades variadas;
- 5) Afeição – gestos como sorrir, beijar, abraçar e cumprimentar (estes são comportamentos menos comuns em locais problemáticos).

De forma sintética, esta organização reúne em quatro qualidades – Conforto e Imagens, Usos e Actividades, Acessos e Ligações, e Sociabilidade – os aspectos que fazem de um lugar um espaço bem-sucedido. Para entender melhor as relações

entre estes aspectos foi desenvolvido o Diagrama do Espaço (The Place Diagram) com o objectivo de fornecer uma ferramenta de orientação na avaliação (Figura 15).

O centro do círculo do diagrama representa simbolicamente o espaço específico que se pretende avaliar: uma rua, uma intersecção, um parque infantil, uma praça, um jardim, entre outros. No anel laranja estão representadas as quatro qualidades que por sua vez estão associadas aos “aspectos intuitivos ou qualitativos” (intangíveis) apresentados no anel verde. Finalmente, fora deste anel, no espaço azul, encontram-se os “aspectos quantitativos” (mensuráveis) que podem ser avaliados através de uma contabilização.

As orientações e informações desta organização relativamente à avaliação da qualidade do espaço público foram recolhidas da sua página virtual (PPS, 2014) que vem actualizar a informação contida na primeira.

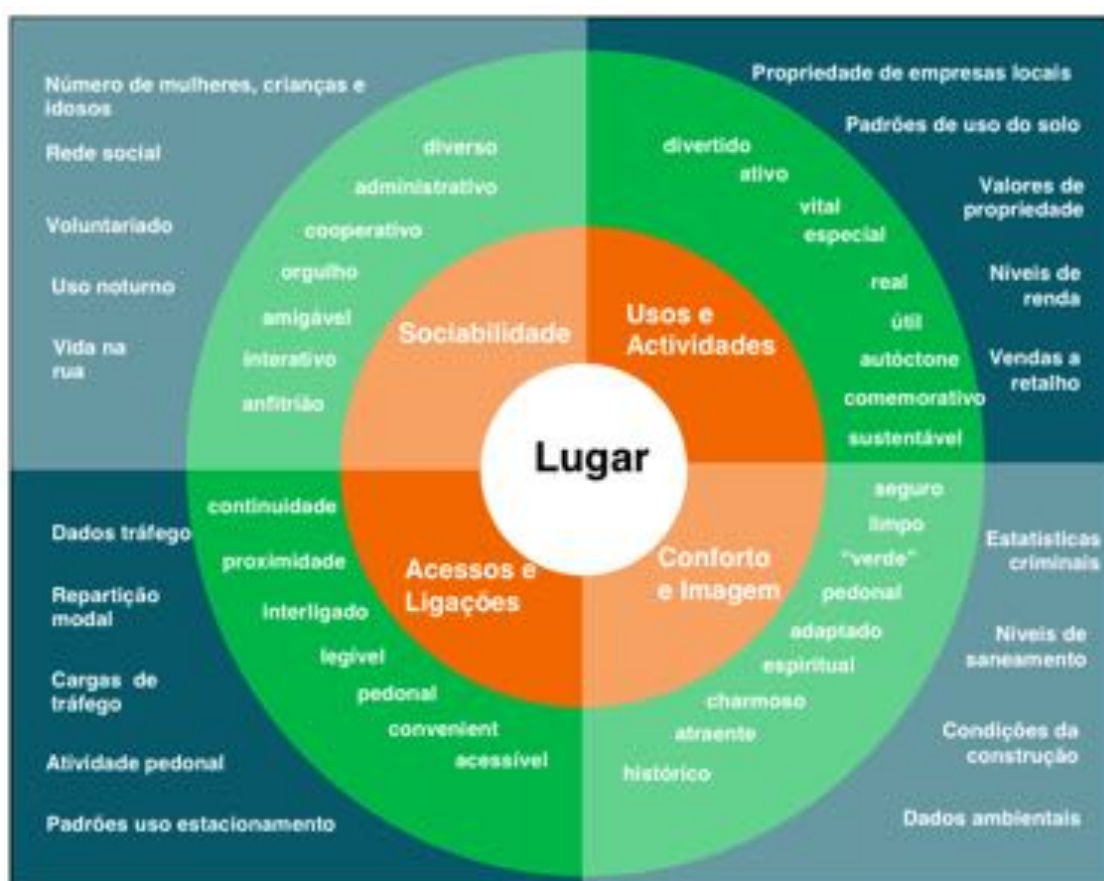


Figura 15. Diagrama do Espaço Fonte: Adaptado de (PPS, 2014)

Acessos e Ligações

A avaliação dos Acessos e Ligações está relacionada, por um lado, com as ligações visuais ou físicas à envolvente, e por outro, com a facilidade com que um espaço é acedido e percorrido. Também os limites de espaço são tidos em conta, sendo estes melhor sucedidos quando existe permeabilidade – por exemplo: uma corrente de montras/lojas ao longo da rua torna-se mais interessante que um muro corrido. Ter espaços acessíveis também pressupõe a existência de estacionamento nas imediações e, idealmente, serem servidos pelo transporte público.

Conforto e Imagem

Ao Conforto e Imagem estão associados os conceitos de segurança, limpeza e as amenidades. Por exemplo, a existência de lugares suficientes para sentar, a sua localização e a existência de opção para estar ao sol ou à sombra é um dos factores tido em conta na avaliação desta qualidade. Também o domínio dos veículos em relação aos peões é analisado, nomeadamente, a existência de obstáculos à sua entrada e/ou permanência. A inexistência de lixo no chão e a superioridade numérica de mulheres em relação aos homens são outros aspectos relevantes neste estudo.

Usos e Actividades

As actividades estão na base do funcionamento de um espaço e estão directamente ligadas à atractividade do mesmo. É através dos “Usos e Actividades” que os espaços ganham vida, sendo que um espaço com vivências diversificadas, é, por si só, atractivo, criando motivos de interesse para os utilizadores irem e voltarem. Factores como a quantidade de actividades disponíveis ou a utilização do espaço em diferentes períodos do dia são indicadores da flexibilidade que o espaço deverá ter. Também o tipo de utilizadores é um aspecto importante nesta qualidade: um balanço equitativo entre homens e mulheres de diferentes faixas etárias estando acompanhados ou em grupos reflecte a diversidade de usos.

Sociabilidade

A Sociabilidade é a qualidade mais difícil de obter, mas, uma vez conseguida, torna um espaço único, significativo e dotá-lo-á de uma característica inequívoca. Quando um espaço permite encontros entre amigos, quando as pessoas cruzam e cumprimentam vizinhos, quando a interacção com um desconhecido não trás desconforto e todas as formas de afectos – sorrir, beijar, abraçar e cumprimentar – são livres de acontecer, adquire-se um forte sentimento de lugar/pertença à comunidade.

2.3.5. Metodologia proposta por Vikas Metha (2014)

A proposta metodológica apresentada por este autor, resulta numa ampla e diversificada avaliação da qualidade do espaço público. Esta análise é conseguida através da combinação de indicadores objectivos e subjectivos relativos a diferentes dimensões do lugar e é independente da sua configuração formal ou da sua localização geográfica.

Metha considera que um espaço público de qualidade é acessível e receptivo, é significativo na sua forma e nas vivências que nele ocorrem, proporcionando um sentimento de segurança, conforto e bem-estar. Assim, na sua metodologia de avaliação, o autor propõe uma análise empírica ao lugar em função de cinco parâmetros: capacidade de inclusão, actividades significativas, conforto, segurança e apazibilidade (Figura 16).

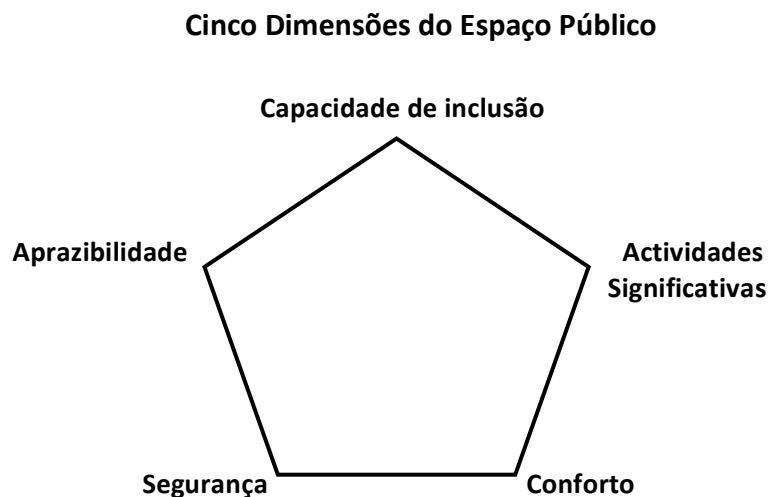


Figura 16. As cinco dimensões do Espaço Público. Fonte: METHA, 2014

Estas dimensões são avaliadas através de uma tabela que analisa diferentes variáveis e as quantifica. Dependendo das variáveis, a avaliação é feita pelos utilizadores do espaço ou por quem está a realizar o estudo avaliativo, os observadores.

Capacidade de inclusão

Metha considera que o espaço público é o palco da participação colectiva, onde diferentes vozes se fazem ouvir e onde se partilham interesses e convicções. Mas é também o palco onde as diferenças e os conflitos têm lugar. A capacidade de inclusão do espaço é analisada em dois aspectos – a facilidade de qualquer utilizador aceder ao espaço e de o usufruir. Metha centra a sua metodologia neste segundo aspecto, avaliando a receptividade de um espaço a diferentes indivíduos – independentemente da idade, género, classe ou raça – e de que forma as suas diferentes actividades ou comportamentos têm permissão para existir.

Actividades Significativas

Para Metha o significado de um lugar é uma consequência das experiências individuais e colectivas dos indivíduos e está naturalmente relacionado com a história do lugar e com a sua identidade. Nesta análise, o que o autor procura avaliar a importância de um espaço público quando nele ocorrem actividades significativas que, simbólica e culturalmente, tenham significado para o utilizador. Consequentemente, o que importa avaliar são os factores que tornam um espaço sociável, vivido e que lhe conferem um significado. Assim, são contabilizados os espaços de convívio, de encontro e que proporcionem actividades sociais lúdicas.

Segurança

A segurança é usualmente citada como uma das principais dimensões do espaço público. O sentimento de segurança pode ser transmitido pelo policiamento das ruas, pela constante presença de pessoas no espaço ou, simplesmente, pelos “*eyes on the street*” (JACOBS, 1995) – pessoas que não estão fisicamente no lugar mas que têm contacto visual com o mesmo. Para Metha, também a segurança em relação ao tráfego automóvel deve ser tida em conta. Assim, em contexto de espaço público, o sentimento de segurança está relacionado com as ameaças humanas ou físicas – do crime e do tráfego respectivamente. Para efeitos de contabilização, os utilizadores do espaço são inquiridos em diferentes alturas do dia relativamente ao seu sentimento de segurança, à adequação do espaço físico em termos formais, a sua manutenção assim como se a existência de medidas de vigilância as faz sentirem-se seguras ou não.

Conforto

O sentimento de conforto, neste contexto de análise de espaço público, refere-se aos factores ambientais e físicos do lugar. Estes factores são muito variados e estão, por exemplo, relacionados com a existência de espaços protegidos do sol, vento ou chuva. Outros factores que contribuem para o conforto são a existência de lugares para sentar, passeios largos, árvores e ausência de poluição sonora. Analisando todos estes atributos que compõem o espaço público, possibilitando espaços confortáveis a nível físico e ambiental, é possível quantificar o nível de conforto que um determinado espaço público oferece aos utilizadores.

Aprazibilidade

O autor considera que um espaço se configura como agradável e aprazível quando nele existem boas referências – ser “*imageable*” (LYNCH, 1960), isto é, quando existe uma elevada qualidade espacial e uma complexidade sensorial. Os espaços mais referenciáveis são aqueles onde a combinação de vários factores – forma, cor, estrutura, ordenamento – constroem uma ideia concreta do lugar. Embora haja espaços onde existe uma forte referência devido a atributos negativos, esta metodologia tem só em conta as características que contribuem para a elaboração de imagens positivas.

Após a contabilização de todas as variáveis e uma vez efectuados os cálculos para cada dimensão (de 0 e 30), é elaborado um diagrama (Figura 17) para cada espaço transpondo para uma escala de 0 a 100 a avaliação de cada dimensão (a tabela de avaliação encontra-se no subcapítulo 4.4.1.).

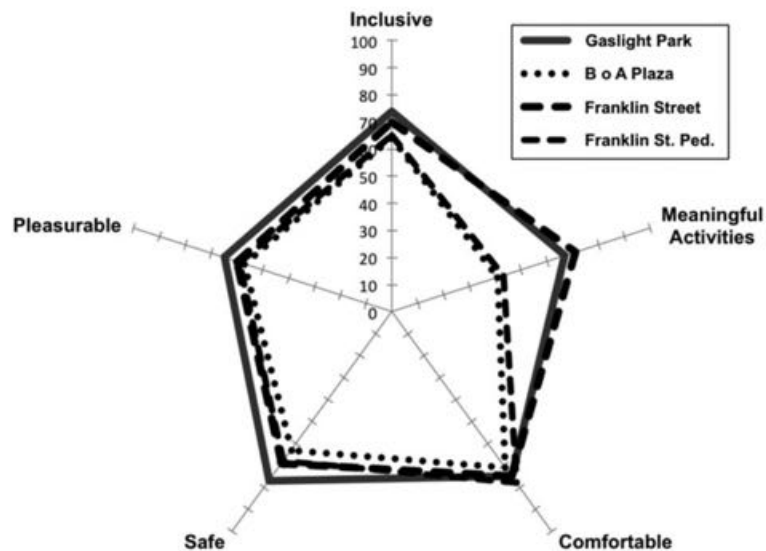


Figura 17. Diagrama comparativo da qualidade do Espaço Público. Fonte: METHA, 2014

Em suma, este capítulo demonstrou a evolução formal que o espaço público teve ao longo da história relacionando-o com as transformações sociais e económicas ocorridas. Procurou-se, através de uma pesquisa bibliográfica, identificar as qualidades desejáveis, as exigências e os benefícios de “bons” espaços urbanos. Finalmente, e após a exposição dos conceitos teóricos sobre o espaço público, coligiu-se um conjunto de metodologias de avaliação. Considerou-se esta última parte do trabalho de extrema importância, não só para uma melhor exposição das dos elementos constituintes do espaço público, mas também para a elaboração do caso de estudo elaborado neste trabalho.

3. VALOR IMOBILIÁRIO

“A premissa da relevância do valor da propriedade imobiliária para o planeamento urbanístico está na relação biunívoca que entre eles se estabelece.

O valor da propriedade imobiliária é susceptível de incorporação na teoria económica (...)

O planeamento urbanístico é, por seu lado, determinado pelo valor da propriedade imobiliária, na medida em que este condiciona as opções de desenho (...).”

João Manuel Carvalho

3.1. A Localização como Factor Determinante do Valor da Propriedade Imobiliária

A separação entre edificado e não edificado divide as duas categorias em que se apresenta o bem imóvel. As teorias sobre o valor dos bens imóveis remetem, ao longo da história, para o valor do terreno sem edificação. Historicamente, a formação do valor da propriedade imobiliária reporta à ideia da economia clássica onde se considerava o solo como uma dádiva da Natureza e que todo o rendimento que ele origina constitui uma forma de renda. O nível de rendimento gerado pela exploração dos imóveis é uma consequência das características que tenham significado para a sua exploração, ou seja, a localização, entre outros factores, tende a ter um papel determinante em todas as teorias do valor imobiliário. As especificidades do bem imóvel estão inevitavelmente relacionadas com as especificidades da propriedade imobiliária embora esta última tenha um significado mais concreto no conteúdo jurídico. Assim, é impossível dissociar o “valor da propriedade imobiliária” (tendo em conta o regime de direitos associados) com o valor do “bem imóvel” (CARVALHO, 2005).

Carvalho (CARVALHO, 2005) considera esta indissociabilidade a primeira especificidade do bem imóvel, ou seja, o valor dos bens imóveis depende sempre das deliberações administrativas do Estado. A segunda especificidade determinada pelo autor é a vinculação física ao sítio. Relativamente a outros bens, o bem imóvel tem um factor determinante – a sua localização. A durabilidade constitui a terceira característica específica do bem imóvel. Este parâmetro está inevitavelmente associado ao carácter temporal, factor essencial atribuído ao investimento imobiliário. O elevado valor individual, a unidade do conjunto associado à sua identidade, surge como a quarta especificidade do bem imóvel face aos outros demais. Esta está naturalmente relacionada a um preço unitário alto e à sua pouca divisibilidade. Por fim, como última especificidade do bem imóvel, o autor refere a incidência dos custos administrativos no custo de produção. Factores como taxas, tributação fiscal e tempos de processamento impostos pela administração pública (associados à crescente regulamentação da utilização do solo e preocupação pelos aspectos ambientais) são decisivos para construir esta última especificidade. Pensadas como um todo, estas características específicas do bem imóvel têm dificultado a análise relativamente à capacidade de decisão do valor da propriedade imobiliária.

Para Salgueiro (SALGUEIRO, 1983) existem condições específicas que influenciam o funcionamento do mercado residencial que não são verificadas para outros segmentos do mercado imobiliário. No seu estudo, dedicado ao mercado de habitação e estrutura urbana, analisa as suas incidências na área suburbana de Lisboa. Conclui que os custos de produção da habitação não variam com a localização, ou essa variação é insignificante numa mesma área urbana e para a mesma qualidade do produto. Por outro lado, torna claro que o preço do produto varia, sendo essa variação resultado da maior procura nuns locais do que outros, o que faz elevar os preços. Exceptuando restrições pontuais, relacionadas com as condições topográficas ou geológicas, segundo a autora não são encontradas razões locais no mercado residencial.

Não existindo factores relacionados com a localização de maior relevância, seria expectável que a procura de espaços residências não repercutisse significativas variações dentro dos aglomerados urbanos. Não obstante, a autora demonstrou que assim não o é.

Então o que provoca a diferenciação de preços? O que origina a procura, por parte de novos residentes/compradores a preferir determinados lugares face a outros?

Para Derycke (DERYCLE, 1981 cit. in CARVALHO, 2005), considera que existem condições específicas relevantes na formação do preço do solo urbano tendo em conta três categorias de factores: de microlocalização, de macrolocalização e gerais (Figura 18).

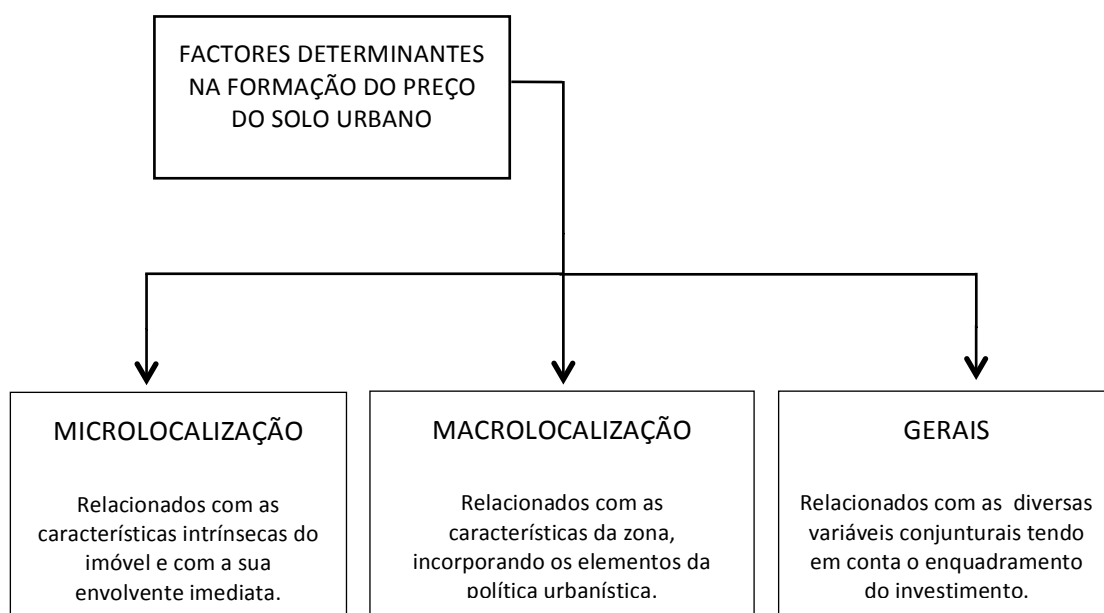


Figura 18. Factores determinantes da formação do preço do solo urbano.

A microlocalização, categoria que permite explicar a diferença entre o preço unitário de uma parcela e o preço médio da zona, é constituído por diversos factores que estão relacionados com as características intrínsecas do imóvel e com a sua envolvente imediata. Estes factores podem ser subdivididos em três categorias:

- 1) Associados aos custos de promoção imobiliária (tais como as características de solo e subsolo, a dimensão, a forma, a topografia, o declive e a inserção da parcela fundiária no tecido urbano local);
- 2) Associados às características do produto final (tais como conforto da exposição, vistas, visibilidade, amenidades, equipamentos e serviços na envolvente imediata, adequação aos requisitos presentes e previsionais do segmento relevante da procura);

- 3) Associados ao risco do investimento (tais como dimensão da propriedade, idade, estado de conservação, obsolescência física e funcional, especificidade e imagem da construção a manter).

Por outro lado, a macrolocalização, categoria que permite explicar a diferença entre o preço médio da zona e o preço médio da cidade, agrupa os factores que dão expressão às características da zona, incorporando os elementos da política urbanística. Podem ser subdivididos igualmente em três categorias:

- 1) Associados às características intrínsecas da zona (tais como qualidade ambiental natural, dotação de estacionamento e equipamentos colectivos, capacidade e estado geral das infra-estruturas, densidade);
- 2) Associados à acessibilidade (em transportes públicos ou individuais) aos pólos de interesse da vida urbana;
- 3) Associados aos direitos de construção (densidades permitidas e normativa urbanística aplicável à transformação da propriedade edificada).

Finalmente, os factores designados como “gerais” referem-se às diversas variáveis conjunturais tendo em conta o enquadramento do investimento. Tais factores contemplam a:

- 1) Dimensão e ritmo de crescimento da cidade;
- 2) Eficiência da administração urbanística;
- 3) Política urbanística;
- 4) Conjuntura local;
- 5) Política fiscal e de crédito ao nível nacional.

Apesar do peso de casa um dos factores decorrer de uma apreciação casuística baseada na experiência dos avaliadores, a importância destes factores levou a um aprofundamento da relação que eles estabelecem com a formação do valor imobiliário, designadamente através da construção de modelos empíricos. Estes modelos combinam factores de polarização/atração com as características do espaço e têm por base a definição de indicadores representativos dos aspectos relevantes da realidade local (CARVALHO, 2005).

Neste sentido, e sendo um caso ilustrativo dos modelos empíricos que privilegiam a polarização/atração, o modelo de Brigham (elaborado para Los Angeles, em 1964) (CARVALHO, 2005) toma como forma geral:

$$P_i = f(G_i, A_i, T_i), \text{ com}$$

P_i = preço do terreno localizado na unidade espacial i

G = potencial de acessibilidade generalizada às oportunidades de emprego urbanas, expresso através de:

$$G_i = \sum_{j=1}^n E_j / (a + bD_{ij}), \text{ com}$$

E_i = emprego total nas n zonas i

D_{ij} = distância de i a j

a e b = parâmetros da função de custos genéricos das deslocações de i a j

A_i = grau de atracção da localização i , medida por:

- rendimento médio das famílias na zona i ;
- proporção da população com baixo *status*;
- proporção de fogos sobrelotados;
- média do valor da construção nas zonas adjacentes a i ;

T_i = variável dicotómica (valores 1 ou 0), que retrata as características topográficas da zona.

Aqui a lógica de atracção/polarização é explícita, com os factores de macrolocalização a terem um papel determinante. No entanto, relativamente aos factores de microlocalização, apenas a topografia se constitui como variável.

Por outro lado, o modelo proposto por Correia (CORREIA, 1993) para a determinação do valor do solo rural em áreas urbanizáveis, tem em conta as suas características intrínsecas, dando grande peso à microlocalização. Trata-se de uma formulação pronta a tirar partido de um *software* geo-referenciado.

$$VR_i = a_1 U_j + a_2 S_i + a_3 I_i + a_4 C_i + \sum_k b_{jk} D_{ik}, \text{ com}$$

VR_i = valor económico real da parcela rústica i , na quadrícula j , por m^2

U_j = indicador de centralidade da quadrícula j , do tipo:

$$U_j = \sum_k (p_k n_k / d_{kj}^{-a}), \text{ com}$$

p_k = percentagem de área urbana na quadrícula k

n_k = número médio de pisos da quadrícula k

d_k = distância entre as quadrículas k e j

a = constante de calibração

S_i = indicador de área (função hiperbólica da dimensão da parcela i)

I_j = COS (coeficiente de ocupação do solo) aprovado para a parcela i

C_i = indicador dos custos adicionais de urbanização e construção para a parcela i , resultantes de condicionantes fisiográficas

D_{ik} = variáveis zero-um, apenas positivas quando já exista acesso viário pavimentado ($k = 2$), drenagem de esgoto ($k = 3$) e abastecimento de energia ($k = 4$), marginando a parcela i

a_k e b_{ik} são constantes de calibração.

Para além do preço, determinado através do produto de diversas variáveis cujo comportamento não é fácil de prever, existem dois tipos de factores que podem influenciar as decisões de compra.

O primeiro está relacionado com a satisfação que o comprador tem, ou acredita vir a ter, com a localização do bem imóvel. Neste âmbito, Alonso (1970) e Wingo (1961), cit in (SALGUEIRO, 1983), justificam a decisão da localização do sítio de residência conjugando duas componentes:

- 1) Cada indivíduo, face ao seu padrão de actividade (embora se dê relevo à deslocação para o trabalho) escalona os vários sítios dentro do seu espectro de conveniência na lógica da economia de deslocação que lhe assiste.
- 2) O indivíduo escolhe a sua localização ideal no confronto das características pretendidas (dimensão, preço da casa) com a situação mais vantajosa em termos de custos de deslocação.

Este factor poderá não ser constante ao longo do tempo, uma vez que oscila com as mudanças que se registam nos percursos necessários à deslocação em função do aumento do raio de funcionamento quotidiano das famílias.

O segundo factor explica a diferenciação das escolhas no mercado residencial em função da imagem onde a habitação está implantada. Este conceito de imagem está relacionado com o prestígio e com a existência de uma valorização social do espaço. Tal valorização pode decorrer das condições físicas (vistas sobre elementos naturais – serra, rio, mar, entre outros) embora decorra, essencialmente, da construção de imagens de qualificação (ou desqualificação) associadas à proximidade a infraestruturas, a espaços verdes, a equipamentos distintivos, de vistas sobre a cidade, sobre o campo, mas também, da maior ou menor distância ao centro. A maioria destas componentes têm, directa ou indirectamente, origem na acção da administração urbanística. Também, segundo esta linha de raciocínio, as condições desqualificadores podem resultar da proximidade a espaços urbanística, ambiental, ou socialmente conotados como imagens negativas (GONÇALVES, 2009).

Finalmente, também no Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) a localização tem um papel determinante. O IMI é um imposto municipal cuja receita reverte para os

respectivos municípios, e incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios (rústicos, urbanos ou mistos) situados em Portugal. O valor patrimonial tributário do prédio (V_t) é o seu valor determinado por avaliação feita de acordo com as regras do Código do IMI e resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v \text{ onde,}$$

V_c = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

C_a = coeficiente de afectação;

C_l = coeficiente de localização;

C_q = coeficiente de qualidade e conforto;

C_v = coeficiente de vetustez.

O valor patrimonial tributário tem portanto em conta a localização do imóvel, representada pelo coeficiente de localização (C_l) na expressão que determina o seu valor. O coeficiente de localização varia entre 0,40 e 2,00, podendo ser reduzido para 0,35 em situações de habitação dispersa, frequente em áreas rurais, e ser elevado até 3,00 em zonas de elevado valor de mercado imobiliário (ANTUNES, 2005). Este coeficiente de localização tem em conta as seguintes características:

- Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
- Proximidade de equipamentos sociais, designadamente estabelecimentos de ensino, serviços públicos e comércio;
- Serviços de transporte públicos;
- Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

Compete aos peritos locais a elaboração trienal ou anual da proposta de zoneamento do município. O zoneamento consiste na definição das zonas homogéneas, designadas por *areas price* na terminologia anglo-saxónica, onde se verifica, para determinada afectação, preços unitários idênticos de imóveis semelhantes (por verificação dos valores correntes de mercado), aplicando-se a estes o mesmo coeficiente de localização (ANTUNES, 2005).

3.2. Mercado Imobiliário

Um mercado é “uma rede de relações para trocas económicas, entre entidades que estão, por qualquer via, em estreito contacto entre si” (BARRE, 1969 cit in. LAGES, *et al.*, 2004: p. 149). Assim, a sua constituição implica a presença de duas classes de operadores económicos:

- 1) A oferta – constituída por todos aqueles que se apresentam com bens (ou serviços) para venda.
- 2) A procura – constituída por todos aqueles que se apresentam com a intenção de comprar os bens (ou serviços) em causa.

Se por um lado, com o desenvolvimento de um mercado seja natural que surja uma oferta para dar satisfação à procura, por outro, o facto de a oferta existir não quer dizer que seja possível surgir uma procura correspondente. Considera-se, portanto, que a procura é cada vez mais a razão de ser de um mercado: quando não se verifica uma procura potencial, diz-se que não há mercado; inversamente, fala-se de um bom mercado quando existe uma forte procura em relação à oferta (LAGES, *et al.*, 2004).

Na mesma lógica, mas numa perspectiva económica, quanto mais elevado for o preço dos bens pelos quais os compradores estejam dispostos a efectuar a troca, tanto maior será o número de bens disponíveis para transacionar pelos vendedores. Inversamente, à medida que se forem revelando como mais baixos os preços “aceites” pelos compradores, as quantidades de bens que os vendedores estarão interessados em vender-lhes serão menores (LAGES, *et al.*, 2004).

A definição de mercado imobiliário pode ser então entendida como “(...) o ambiente reunindo compradores e vendedores e no âmbito do qual se transacionam quer direitos reais ou obrigações sobre qualquer tipo de imóveis, onde quer que se encontrem localizados, recém-produzidos ou já existentes, quer serviços de apoio aos que transaccionam esses direitos. Essas transacções serão em suficiente número para permitir uma comparação de preços e qualidade, gerando assim, o fluxo de informação necessária e eficaz funcionamento das forças da Oferta e da Procura” (BRITTON *et al.*, 1989 cit in ROSA, 2008: p. 17).

O conceito de *valor de mercado* assume toda a importância num mercado como o de bens imobiliários. Na grande maioria dos sectores da indústria de bens imobiliários a regulamentação (criada a nível local, nacional e internacional) realça o cuidado utilizado nas considerações feitas sobre o valor de mercado, mostrando com isso a sua importância na estabilidade da economia (ROSA, 2008).

Na Figura 19 está representada na área sombreada a margem do valor de negociação entre potenciais compradores e potenciais vendedores (a distribuição das curvas dos agentes negociadores não significam que se comportem exactamente deste modo). É nesta zona que geralmente ocorrem a maioria das transacções (ROSA, 2008).

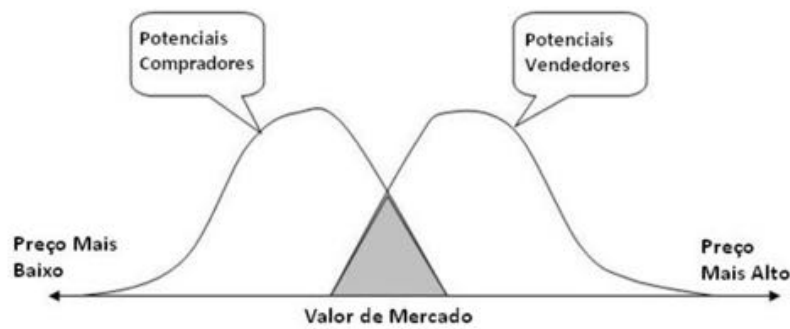


Figura 19. Margem do valor de negociação (Fonte: ROSA, 2008)

Com base nestas ilações é possível definir o *preço estimado*, estando este directamente relacionado com a procura e com a oferta de um determinado bem. Em virtude de específicas conjunturas desfavoráveis, alguns vendedores (que por razões de ordem financeira ou de urgência de venda) aceitam *preços de venda* inferiores ao preço médio de mercado e, em sentido oposto, compradores que também aceitam preços elevados. É por estas razões que se verifica a existência de uma gama de preços praticados, variando entre um valor mínimo e máximo. É a esse intervalo que se chama zona de transacções onde o preço médio representa aquele que é mais frequente (LAGES, *et al.*, 2004).

Um dos factores que condiciona a oferta é a escassez de terrenos aptos à construção sendo que a maioria dos terrenos encontram-se por desenvolver, ou seja, carecem de infra-estruturas ou equipamentos colectivos. Esta escassez de terrenos adequados a finalidades objectivas traduz-se na subida de preços, dificultando o desenvolvimento das actividades imobiliárias, designadamente as de carácter habitacional. Um exemplo de importância deste factor no mercado imobiliário é a solução encontrada em Espanha na década de 90: “Para reduzir a repercussão que o preço dos terrenos tem sobre a habitação tem-se baseado em aumentar as correspondentes densidades para utilização habitacional até aos limites extremos, criando-se assim zonas urbanas ou peri-urbanas altamente congestionadas” (LAGES, *et al.*, 2004: p. 149). Encontra-se aqui um paralelismo na situação portuguesa, nomeadamente nas periferias urbanas de Lisboa e Porto (LAGES, *et al.*, 2004).

Pretender definir o valor de propriedade imobiliária como um conceito teórico e dependente da evolução económica (ou mesmo social) não se resume nem se confunde com uma estimativa de valor de mercado. Este conceito que reflecte mais as apetências do mercado, e é o utilizado na comercialização imobiliária sendo que esta o estabelece como valor do imóvel. Assim, o Mercado dita as suas leis e estabelece os valores de avaliação, na perspectiva da procura/oferta de um bem à data da sua transacção. Em última análise, o valor da propriedade imobiliária resulta do rendimento que se pode associar à posse do bem imóvel, reflectindo no imediato a conjuntura do mercado imobiliário. (CARVALHO, 2005)

O valor de mercado, portanto, de factores pouco objectivos, como seja o valor de renda que o utilizador final está disposto a pagar, isto é, o valor da propriedade

imobiliária irá depender do crescimento das rendas, o qual é antecipado para o momento da transacção. Esta metodologia apoia-se numa expectativa de um constante crescimento das rendas e assim que a propriedade está em permanente valorização (CARVALHO, 2005).

Crises do imobiliário têm questionado este pressuposto, criando aplicações alternativas de capital de menor risco, cabendo nesta análise o papel do investidor institucional. Este, ao invés do investidor individual tende de forma racionalizada a valorar a apreciação do capital, nomeadamente pela análise dos factores que influenciam a médio e longo prazo a componente de apreciação do capital. Do descrito aceita-se que conceitos como valor imobiliário e preço do imóvel (preço estimado) não têm que ser necessariamente coincidentes. Este último e conforme já referido é quantificado pela procura de equilíbrio entre procura e oferta, no cenário do mercado. Contudo pelas características intrínsecas desse bem associado à falta de transparência do mercado, o preço daí resultante é um conceito inoperacional. Recorre-se por isso a um conceito que pretende determinar o valor fundamentando-se em prévios procedimentos de avaliação. O valor do imóvel deverá assim derivar de três parâmetros fundamentais (CARVALHO, 2005):

- a) A apetência que por ele possam revelar utilizadores finais solventes;
- b) A compatibilidade com os requisitos de investimento dos investidores institucionais, cujo papel nos mercados imobiliários é crescente e que contribuem para a globalização destes;
- c) A forma como o valor é tratado nos procedimentos normais de valoração (“avaliações”).

Já a determinação do valor imobiliário passa pelas tendências macroeconómicas e reflecte esses efeitos no momento da decisão do investimento. Daqui deriva numa maior margem negocial de cada um dos agentes económicos intervenientes no mercado de transacções, desde o proprietário fundiário ao utilizador final. A título de exemplo, conjunturas de dificuldades no mercado imobiliário proporcionam grande poder negocial ao utilizador final, nomeadamente às empresas que procuram espaços para arrendar, os quais são encarados pelos investidores institucionais como aplicações imobiliárias de potencial rendimento. Por outro lado, em contraponto, fases de expansão do mercado geradoras de expectativas positivas para a conjuntura e particularmente para o mercado imobiliário, podem corresponder a fases de poder negocial majorado para as entidades financiadoras. (CARVALHO, 2005).

Designa-se por *ciclo imobiliário* a variação no tempo dos preços de mercado, sendo este preço consequência do desfasamento entre a oferta e a procura. Embora este ciclo acompanhe tendencialmente o ciclo económico (que lhe serve de contexto) o desenvolvimento das realidades num mercado tão complexo como o mercado imobiliário evidencia bem que a sua descrição e caracterização não é assim tão linear (LAGES, *et al.*, 2004).

4. CASO DE ESTUDO



4.1. Selecção da Área em Estudo

Para iniciar o capítulo do caso de estudo começou-se por pesquisar e reflectir sobre diferentes zonas da cidade de Lisboa que permitissem compreender de que forma a qualidade do seu espaço público está a interferir na formação do valor imobiliário. A escolha recaiu no estudo de diferentes espaços, todos eles contíguos, da Freguesia do Areeiro (Lisboa) – a Alameda Dom Afonso Henriques, o Bairro dos Actores e a Av. Guerra Junqueiro.

Optou-se por espaços contíguos e na mesma freguesia para anular o efeito dos factores relacionados com macrolocalização (DERYCLE, 1981 cit. in CARVALHO, 2005), importante factor na formação do valor do imobiliário, e para garantir que todo o edificado tem características semelhantes. Assim, se, por um lado, a variável da macrolocalização é constante em todos os espaços analisados, isto é, as características intrínsecas da zona (tais como a qualidade ambiental, as distâncias ao centro da cidade e aos polos de interesse da vida urbana) são iguais para todos os espaços, também o ano de construção, o tipo e qualidade dos materiais utilizados, assim como o tipo de tipologias das unidades habitacionais, não sofrem grandes variações em toda a área em estudo. Pretende-se, então, de entre os diferentes espaços a analisar, anular a variação dos aspectos que influenciam a formação do valor imobiliário, com a excepção dos factores de microlocalização (DERYCLE, 1981 cit. in CARVALHO 2005), mais especificamente a qualidade do espaço público da envolvente imediata.

Por outro lado, o facto de existir uma significativa variedade formal e vivencial entre os diferentes espaços públicos acima referidos, constituiu um factor importante na ponderação da escolha. Apesar de todos os espaços estarem ligados entre si, é facilmente perceptível que todos eles têm características diferenciadoras e que a qualidade de cada um advém destes diferentes aspectos. Assim, numa primeira análise e sem qualquer reflexão profunda sobre a qualidade de cada lugar, a Alameda Dom Afonso Henriques apresenta diversificadas apropriações e usos, demonstrando ser um espaço inclusivo a diferentes utilizadores e comportamentos. Já o Bairro dos Actores apresenta uma ausência substancial de poluição sonora e um sentimento de segurança relativamente ao tráfego comparativamente aos outros espaços analisados. Finalmente, a Av. Guerra Junqueiro apresenta uma realidade diferente, em termos formais, relativamente à largura dos passeios, com várias esplanadas e uma diversificada e expressiva oferta de comércio e serviços.

Por último, para a escolha da área em estudo, foi tida em conta a percepção generalizada que apresenta, *a priori*, para uma diferença significativa entre os valores de mercado, relativamente ao preço do m² das unidades habitacionais da Alameda Dom Afonso Henriques comparativamente com as do interior do Bairro dos Actores.

4.2. Caracterização da Freguesia do Areeiro e Delimitação da Área em Estudo

O Areeiro é uma freguesia do concelho de Lisboa (Portugal) pertencente ao 4º Bairro Administrativo da Capital e foi estabelecida no âmbito de uma reorganização administrativa oficializada a 8 de Novembro de 2012, entrando em vigor após as eleições autárquicas de 2013. Resulta na agregação da antiga freguesia de São João de Deus com a quase totalidade do território da antiga freguesia do Alto do Pina (após ajustes nos limites desta última com a freguesia vizinha do Beato). O nome desta nova freguesia da cidade tem origem na extracção de areia na Quinta da Montanha. Esta areia destinava-se à construção dos prédios da zona e ainda hoje é possível encontrar vestígios das escavações no final da Av. dos Estados Unidos da América. Com 1,74 km² de área, 20131 habitantes e 12558 alojamentos a Freguesia do Areeiro representa 2% do território da cidade de Lisboa e 4% de alojamentos, famílias e indivíduos (Fonte: Censos de 2011). Com estas variáveis o Areeiro apresenta uma densidade de 11569,5 hab/km², aproximadamente o dobro da registada na Cidade.



Figura 20. A Freguesia do Areeiro na Cidade de Lisboa.

(Fonte: C.M.L. (2014) <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia/freguesia-do-areeiro>)

Entre os arquitectos intervenientes, tanto em projectos de desenho urbano com em projectos à escala do edifício, encontram-se alguns dos nomes maior referência da arquitectura portuguesa:

Arq. Pardal Monteiro (Instituto Superior Técnico, 1927);

Arq. Jorge Segurado (Liceu D. Filipa de Lencastre, 1932);

Arq. Luís Cristino da Silva (Praça do Areeiro, 1938);

Arq. Cassiano Branco (Cinema Império, 1948).

De acordo com os Censos realizados em 2011, maioria da edificação deste território desenrolou-se entre 1919 e 1970, com particular incidência no intervalo de 1946 e 1970 (45%) quando da ampliação urbana da antiga freguesia de São João de Deus durante o Estado Novo. Já a antiga freguesia do Alto do Pina engloba diferentes polos com diferentes épocas construtivas. A grande maioria do edificado é de pendor residencial (72%), com prédios em altura (53% com 5 ou mais pisos), com vários alojamentos por edifício (81% com 3 ou mais alojamentos), com várias divisões por alojamento (5 ou mais, 61%) e áreas superiores a 100 m² (42%) ou entre 50 e 100 m² (41%) (Figura 21).

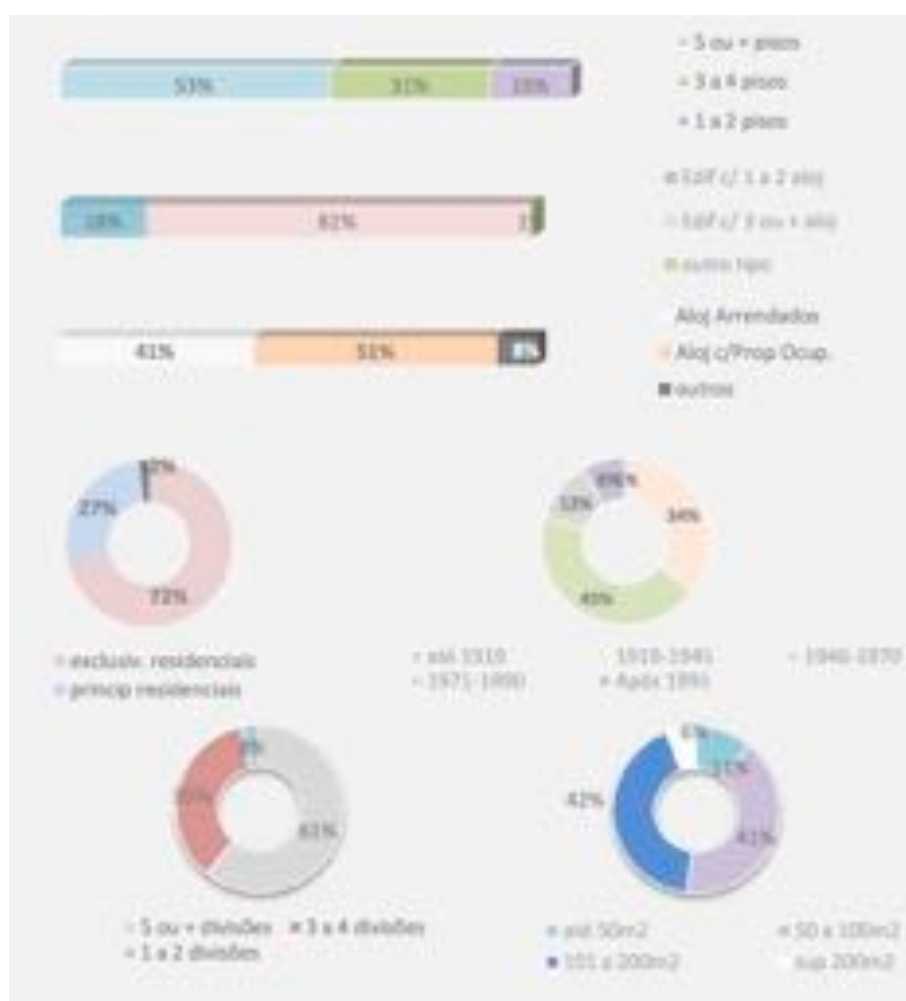


Figura 21. Características Principais do Edificado

(Fonte: C.M.L. (2014) Adaptado de <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia/freguesia-do-areiro>)

Também de acordo com os dados recolhidos pelo INE, nos Censos de 2011, a população da freguesia do Areeiro apresenta um nível de instrução alto (56% Ensino Superior), estando organizada em famílias pequenas (1 a 2 pessoas, 69%) e apresenta um índice de envelhecimento superior à Cidade (208%, contra 182%). Este índice é justificado pela saída da população jovem (Figura 22).

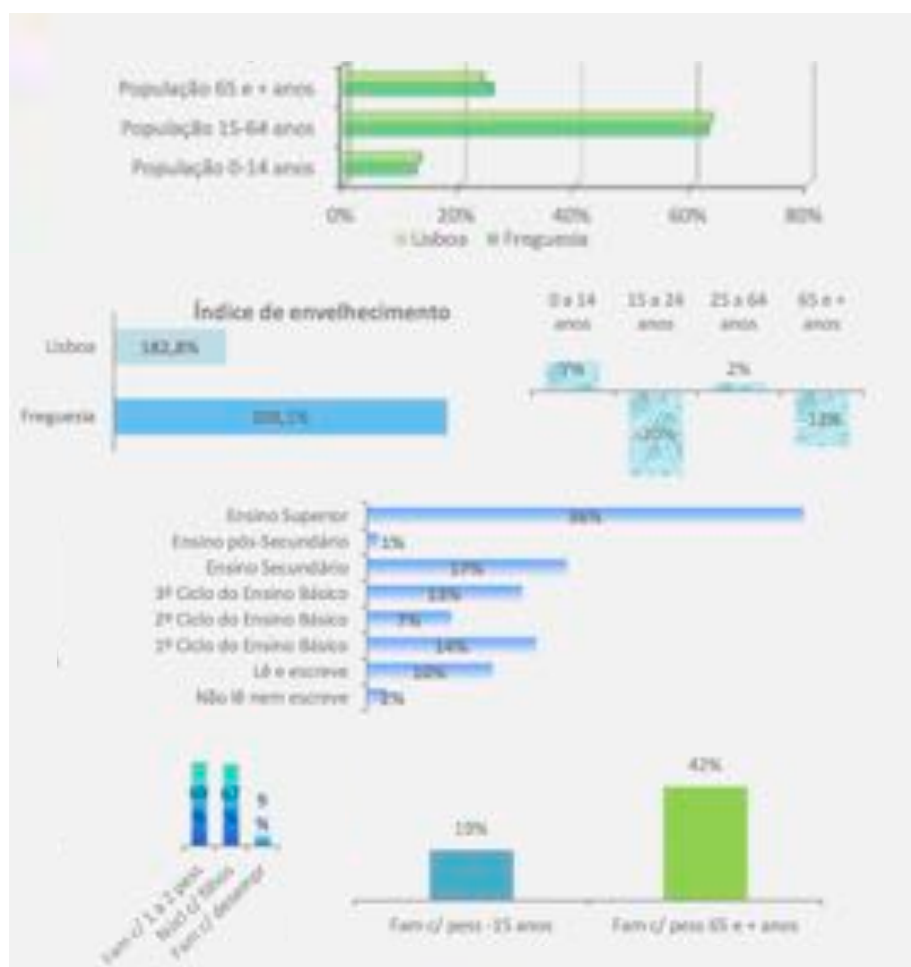


Figura 22. Características Principais da População.

(Fonte: C.M.L. (2014) Adaptado de <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia/freguesia-do-areeiro>)

Tal como já justificado no subcapítulo anterior, a escolha da área em estudo recaiu em diferentes espaços, todos contíguos, na zona sul da freguesia da Areeiro: O Bairro dos Actores, a Alameda Dom Afonso Henriques e a Avenida Guerra Junqueiro.

O espaço designado por Alameda Dom Afonso Henriques tem como limite a oeste os muros e escadaria do Instituto Superior Técnico, a sul e a norte a linha de fachada do edificado e a este a Fonte Luminosa. A delimitação da Avenida Guerra Junqueiro engloba toda a avenida e os respectivos passeios tendo limite a norte a fronteira com a Praça de Londres e a sul com a linha de fachada do edificado a norte da Alameda Dom Afonso Henriques. Considerou-se como espaço público do Bairro dos Actores todas as ruas e passeios do bairro delimitado a oeste pela Av. Almirante Reis, a sul pela Alameda Dom Afonso Henriques, a este pelas Ruas João de Menezes e Actor João Rosa e a norte pela Rua Atriz Virgínia. Optou-se por esta delimitação por as características apresentadas nestas ruas e no edificado serem homogéneas. Para efeito de levantamento de dados e avaliação da qualidade do espaço público (como explicado no subcapítulo 4.3.1.) elegeu-se um segmento da Rua Carlos Mardel (delimitada a norte pela Rua Actriz Virgínia e a sul pela Alameda Dom Afonso Henriques) como sendo representativa do restante Bairro dos Actores (Figuras 23 a 26).



Figura 23. Fotografia aérea da área de estudo. Fonte: Bing Maps (2014)



Figura 24. imagens da Rua Carlos Mardel

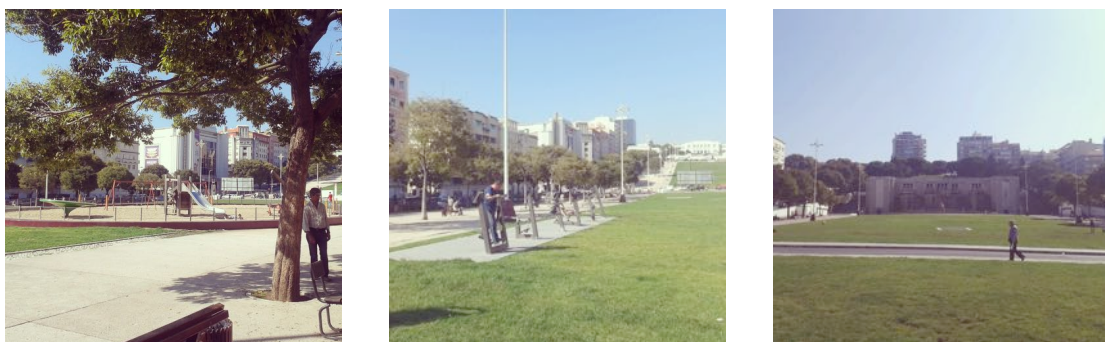


Figura 25. Imagens da Alameda Dom Afonso Henriques



Figura 26. Imagens da Avenida Guerra Junqueiro

As unidades habitacionais analisadas neste trabalho encontram-se presentes no edifício que limita os espaços acima expostos (Figura 26).



Figura 27. Planta Ilustrativa do Edifício Analisado

4.3 Levantamento dos Valores de Venda das Unidades Habitacionais

4.3.1. Metodologia

Inicialmente, para dar início a esta etapa do *Levantamento dos Valores de Venda*, optou-se por procurar os valores pedidos pelos proprietários de todas as unidades habitacionais à venda do Bairro dos Actores, da Alameda Dom Afonso Henriques e da Avenida Guerra Junqueiro, independentemente da sua localização, tipologia ou estado de conservação. Esta recolha de informação foi feita através de deslocações aos respectivos locais, identificando as placas de venda das agências imobiliárias ou dos anúncios de particulares. Paralelamente, foi elaborada uma pesquisa através das bases de dados disponíveis online, em sites de venda de imóveis, nomeadamente os sites das principais agências imobiliárias a actuar em Lisboa (REMAX e ERA) e em plataformas de venda alargada (OLX e SAPO). Esta compilação informativa e respectiva fonte encontra-se em anexo.

Apesar deste método de recolha de informação ser o mais próximo possível da fonte – o proprietário do bem imóvel – e de os dados serem todos do mesmo período temporal e actuais, este processo apresenta algumas fragilidades. Se, por um lado, a informação recolhida através das placas dos agentes imobiliários no local possibilita o conhecimento da localização exacta dos imóveis, o seu preço e área útil nunca é do conhecimento público. Por outro lado, apesar de a informação dos imóveis à venda nas plataformas online estar bastante completa (preço, tipologia, área útil, estado de conservação), a sua localização exacta (rua ou número de porta) raramente é divulgada. Assim, em ambos os casos, foram simuladas situações real de compra, contactando os agentes imobiliários ou os próprios proprietários com a finalidade de saber o preço de venda e área útil ou a morada completa dos imóveis.

Após uma primeira análise aos dados recolhidos, decidiu concentrar-se a pesquisa numa área mais restrita de modo a garantir resultados mais úteis para a fase seguinte do processo metodológico deste trabalho – a avaliação da qualidade do espaço público de ruas, praças ou jardins. Assim, houve a necessidade de restringir a pesquisa do Bairro dos Actores a uma só rua, tornando-a representativa dos valores praticados em todo bairro, possibilitando a avaliação do espaço público. Optou-se então por fazer somente o levantamento das unidades habitacionais localizadas na Rua Carlos Mardel por ser esta a rua com maior número de dados. Como pode ser comprovado nas Quadro 5 e 6 e na Figura 28, a média dos valores do m^2 dos imóveis na Rua Carlos Mardel ($1501\text{€}/m^2$) não difere da média do restante Bairro dos Actores ($1472 \text{€}/m^2$), onde os dados sugerem uma relação directamente proporcional entre o preço de venda dos imóveis e a sua área útil.

Posteriormente, decidiu concentrar-se a pesquisa somente nos imóveis “usados” deixando de fora do levantamento todas as unidades habitacionais “remodeladas”. Esta decisão prendeu-se com o facto de não existir um grande número de imóveis remodelados e cujas características sofrerem grandes variações, provocando um desvio padrão muito acentuado na média calculada.

Quadro 5. Levantamento dos Valores Imobiliários no Bairro do Actores (07-2014)

Número	Data	Zona/Bairro	Rua	Tipologia	Observações	Área Útil (m2)	Preço (€)	Preço/m2
1	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Quirino da Fonseca, 15	T2	Usado, 1 I.S.	70	114 900	1641
5	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel (Norte)	T3	Usado, 1 I.S.	75	110 000	1467
7	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa, 223	T2	Usado, 1 I.S.	70	95 000	1357
9	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T2	Usado, 1 I.S.	65	110 000	1692
14	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Actor Isidoro, 7	T2	Usado, 1 I.S.	85	100 000	1176
15	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Sabino de Sousa	T3	Usado	70	100 000	1429
18	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel (Norte)	T3	Usado, 1 I.S.	100	110 000	1100
22	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua do Garrido, 85	T4	Usado, 2 I.S.	95	140 000	1474
23	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel (Norte)	T4	Usado	135	219 500	1626
33	10/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Actor Vale 41-3ºdto	T4	Usado, 2 I.S.	117	160 000	1368
34	10/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T2	Usado, 1 I.S.	74	120 000	1622
35	10/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T3	Usado, 1 I.S.	90	109 800	1220
36	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel, 131 (norte)	T3	Usado, 2 I.S.	75	120 000	1600
39	14/07/2014	Bairro dos Actores	Praça do Rio, 2	T6	Usado, 3 I.S.	220	290 000	1318
40	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Actor Isidoro, 16	T3	Usado, 2 I.S.	120	145 000	1208
42	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Capitão Henrique Galvão, 12	T3	Usado, 2 I.S.	75	106 500	1420
43	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Abade Faria, 53	T2	Usado, 1 I.S.	80	120 000	1500
44	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Abade Faria, 47	T3	Usado, 2 I.S.	110	140 000	1273
45	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa, 223	T2	Usado, 1 I.S.	80	95 000	1188
56	18/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel, 131 (norte)	T3	Usado, 1 I.S.	76	130 000	1711
57	18/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Abade Faria, 32	T2	Usado, 1 I.S.	90	150 000	1667
66	31/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T3	Usado, 2 I.S.	60	105 000	1750
67	31/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T3	Usado	70	95 000	1357
68	31/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T2	Usado	65	110 000	1692
69	31/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Barão Sabrosa	T2	Usado	60	70 000	1167

MÉDIA 1475

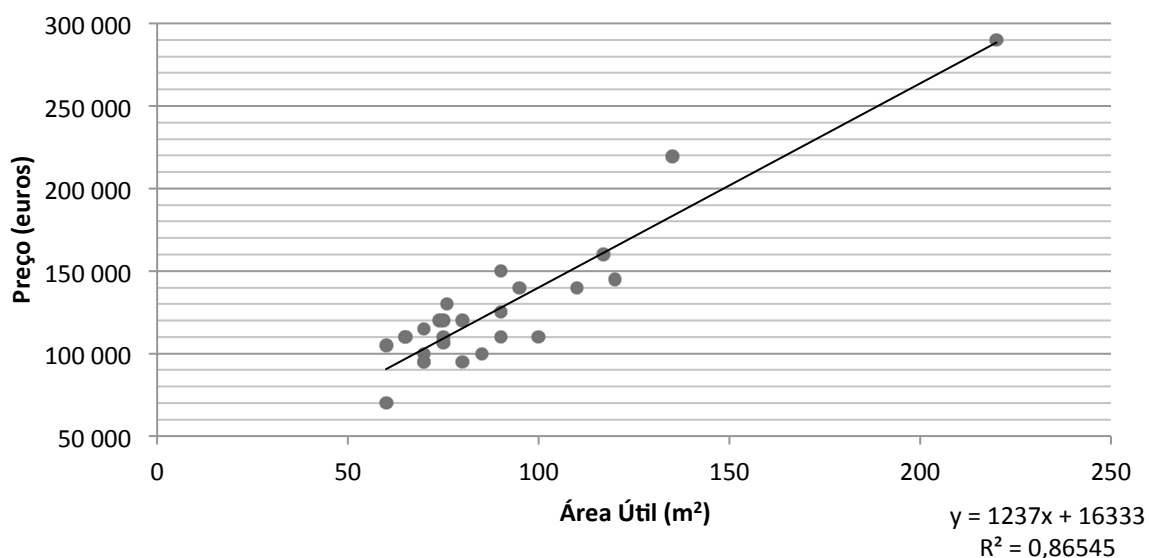


Figura 28. Regressão Linear dos Valores Imobiliários do Bairro dos Actores (07-2014)

4.3.2. Resultados

Após o levantamentos dos valores pedidos pelos proprietários dos imóveis da área em estudo, os dados foram agrupados por zonas – Rua Carlos Mardel, Alameda D. Afonso Henriques e Avenida Guerra Junqueiro – e foi calculada a média aritmética do valor (em euros) do preço por m² (Quadros 6, 7 e 8 e Figura 29).

Quadro 6. Levantamento dos Valores Imobiliários da Rua Carlos Mardel (Norte) (07-2014)

Número	Data	Zona/Bairro	Rua	Tipologia	Observações	Área Útil (m2)	Preço (€)	Preço/m2
5	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel	T3	Usado, 1 I.S.	75	110 000	1467
18	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel	T3	Usado, 1 I.S.	100	110 000	1100
36	14/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel, 131	T3	Usado, 2 I.S.	75	120 000	1600
56	18/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel, 131	T3	Usado, 1 I.S.	76	130 000	1711
23	07/07/2014	Bairro dos Actores	Rua Carlos Mardel	T4	Usado	135	219 500	1626
							MÉDIA	1501

Quadro 7. Levantamento dos Valores Imobiliários da Alameda D. Afonso Henriques (07-2014)

Numero	Data	Zona/Bairro	Rua	Tipologia	Observações	Área Útil (m2)	Preço (€)	Preço/m2
60	18/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (IST)	T1	Usado, 1 I.S.	65,5	150 000	2290
20	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T2	Usado, 1 I.S.	115	225 000	1957
4	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T3	Usado, 2 I.S.	122	265 000	2172
8	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T3	Usado, 1 I.S.	112	210 000	1875
46	15/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques, 13	T3	Usado, 2 I.S.	122	250 000	2049
2	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Meio)	T4	Usado, 2 I.S.	160	200 000	1250
32	10/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T4	Usado, 2 I.S.	108	160 000	1481
62	22/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T4	Usado, 2 I.S.	117	160 000	1368
64	22/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques	T4	Usado, 3 I.S.	299	513 000	1716
21	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T5	Usado, 3 I.S.	205	480 000	2341
6	07/07/2014	Alameda	Alameda D. Afonso Henriques (Fonte)	T6	Usado, 2 I.S.	200	350 000	1750
							MÉDIA	1841

Quadro 8. Levantamento dos Valores Imobiliários da Avenida Guerra Junqueiro (07-2014)

Numero	Data	Zona/Bairro	Rua	Tipologia	Observações	Área Útil (m2)	Preço (€)	Preço/m2
27	08/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro	T3	Usado, 2 I.S.	160	385 000	2406
47	15/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro, 3	T3+1	Usado, 2 I.S.	150	320 000	2133
48	15/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro, 15	T4	Usado, 2 I.S.	170	300 000	1765
52	16/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro	T5	Usado, 2 I.S.	175	345 000	1971
53	16/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro	T5	Usado, 2 I.S.	175	299 500	1711
51	16/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro	T3	Usado, 2 I.S.	175	385 000	2200
54	16/07/2014	Guerra Junqueiro	Av. Guerra Junqueiro	T5	Usado, 2 I.S.	175	320 000	1829
							MÉDIA	2002



Preço médio de venda do m² das unidades habitacionais:

- Rua Carlos Mardel – 1501€
- Alameda Dom Afonso Henriques – 1841€
- Avenida Guerra Junqueiro – 2002€

Figura 29. Planta ilustrativa do Preço Médio de venda do m² das unidades habitacionais

4.4 Avaliação do Espaço Público

4.4.1. Metodologia

Para iniciar a Avaliação da Qualidade do Espaço Público da área em estudo foi seleccionada a metodologia que se considerou mais apropriada e completa para o tipo de avaliação a efectuar. Assim, dos métodos de análise expostos no subcapítulo 2.2., a metodologia de Vikas Metha (2014) apresentada no Journal of Urban Design – “Evaluating Public Space” – é aquela que melhor se adapta à avaliação de carácter qualitativo e quantitativo que se pretende utilizar e possibilita uma ampla avaliação do espaço público. Esta metodologia permite pontuar diversos subcritérios associados a cinco critérios diferentes – as cinco dimensões do Espaço Público: *Capacidade de Inclusão*, *Actividades Significativas*, *Conforto*, *Segurança* e *Aprazibilidade* (Figura 30) – e, subseqüentemente, possibilita uma análise com o intuito de decifrar como se comportam estes critérios nas diferentes alternativas – os três espaços públicos avaliados – relacionando-os com a formação do valor do imobiliário.

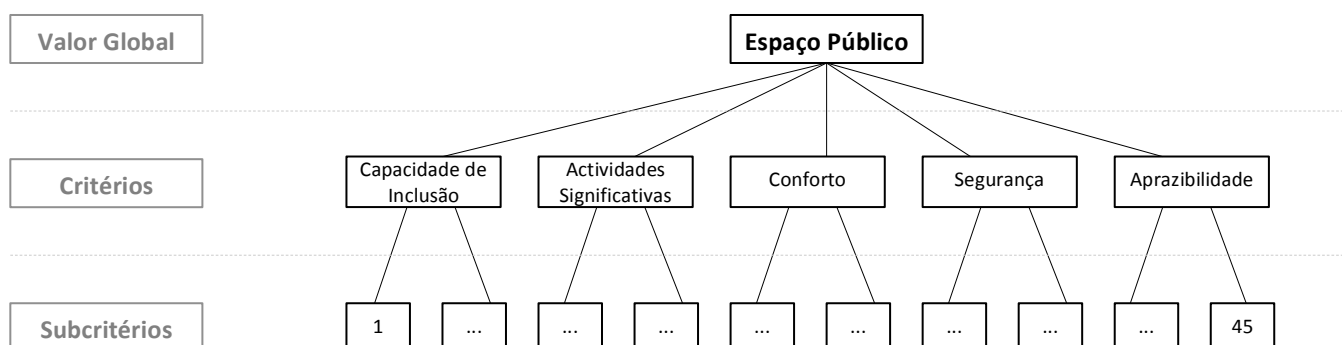


Figura 30. Esquema Ilustrativo da relação entre as Alternativas, Critérios e Subcritérios.

Considera-se a metodologia desenvolvida por Metha (2014) como sendo um modelo de Análise Multicritério. Os modelos desta categoria abordam técnicas de apoio à decisão através da comparação de alternativas, sem necessariamente estarem relacionados com valores monetários. Um tipo de Análise Multicritério usualmente utilizada, tanto no sector público como no sector privado, é a *Multi Criteria Decision Analysis* (MCDA) (KEENEY, 1992).

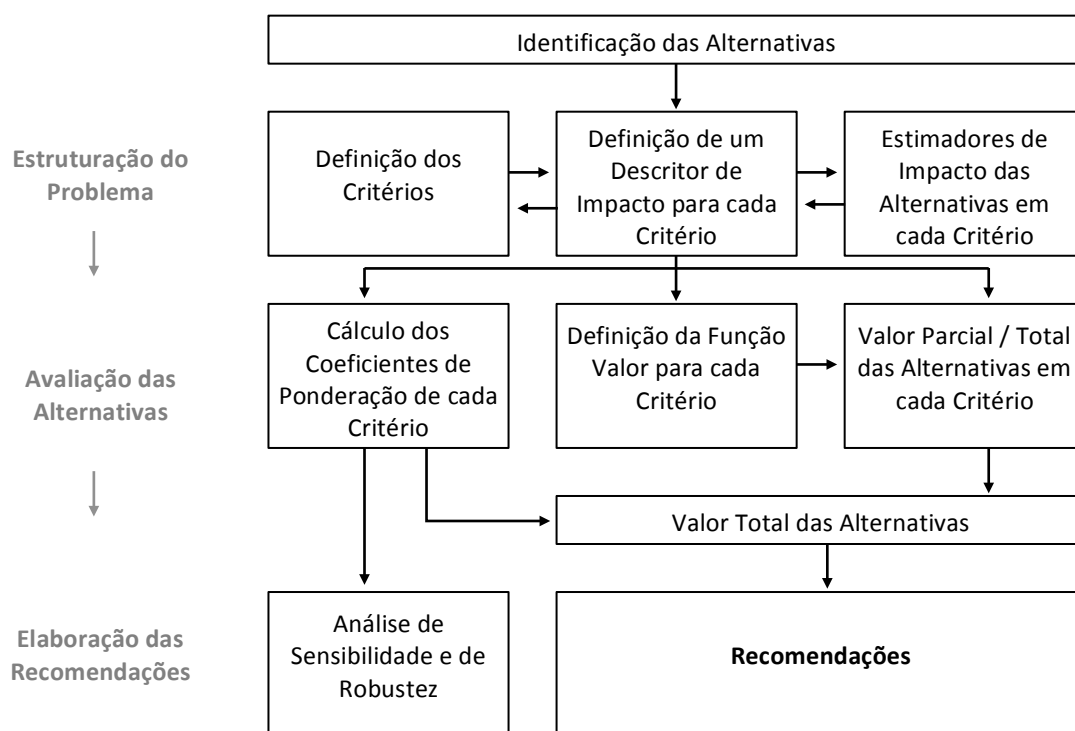


Figura 31. Etapas de uma Análise de Decisão Multicritério. (Fonte: MATEUS *et al.* 2008).

A estrutura de uma MCDA (Figura 31) começa com a identificação das alternativas que correspondam aos objectivos, definidos *a priori*, da análise. Ou seja, só devem ser consideradas as alternativas que satisfaçam os objectivos do estudo (KEENEY, 1992).

Na fase da definição dos critérios são identificados e organizados, através de uma estrutura hierárquica, todos os aspectos considerados relevantes para a análise comparativa das alternativas (FERREIRA *et al.*, 2013). Conquanto todos os critérios reflectam um aspecto fundamental que se considera relevante para a avaliação das alternativas, os aspectos com impactos equivalentes em todas as alternativas, bem como cada aspecto que não esteja no âmbito do estudo, deverão ser excluídos (KEENEY, 1992; MATEUS *et al.*, 2008).

Os descritores de impacto são definidos depois de ordenados em função de níveis de impacto (quantitativos e qualitativos) e a relação com os critérios deve ser clara, assim como o método de avaliação do seu desempenho. Os descritores de impacto directos e objectivos tornam os critérios mais inteligíveis e os modelos de avaliação mais claros e consensuais (MATEUS *et al.*, 2008).

A definição dos critérios (e subcritérios) e os seus respectivos descritores de impacto baseia-se, segundo Metha (2014), em uma análise profunda de inúmeros trabalhos desenvolvidos por esta equipa de investigação, tanto nos E.U.A. como em outras partes do mundo. Neste âmbito, ao longo de vários anos de trabalho científico,

foram recolhidos através da realização de diversos inquéritos e questionários aos utilizadores de diferentes espaços públicos.

A metodologia é constituída por 45 subcritérios que procuram analisar comportamentos e percepções provocadas pelo espaço. Trinte e dois subcritérios são observados e pontuados pela equipa de peritos e os restantes treze são pontuados pelos utilizadores do espaço. A cada subcritério é associado um coeficiente de ponderação (k). Cada subcritério é determinado através da Função Valor (em anexo).

O autor da metodologia tem presente que o coeficiente de ponderação de cada subcritério e de cada critério poderá variar de utilizador para utilizador e que estará relacionado com a finalidade com que determinado espaço foi projectado. Assim, para conseguir definir o coeficiente de ponderação de cada subcritério, Metha (2014) procurou estabelecer um *ranking of weights* (Mateus *et al.*, 2008) com base nos inúmeros estudos empíricos já desenvolvidos pela equipa de investigadores, na literatura conhecida (particularmente trabalho empírico) e ainda em inquéritos realizados aos utilizadores do espaço. Para os treze subcritérios relacionados com a percepção que o utilizador tem do espaço e pontuadas por estes, foi pedido a 15 utilizadores participantes no estudo de Metha para pontuar numa escala de 0 a 2 a relevância de cada um. Seguidamente, foi conduzido um estudo independente com outros 18 utilizadores para pontuar estes mesmos subcritérios na mesma escala de valores. O coeficiente de ponderação dos subcritérios que foram pontuados (após calculo da média dos dois estudos) com peso igual ou superior a 1,5 (na escala referida de 0 a 2) duplica, passando para 2. Por exemplo, no critério *Capacidade de Inclusão* os utilizadores consideraram que a “*Percepção de espaço aberto e acessível*” era mais relevante que os outros subcritérios (a sua cotação média de ponderação foi superior a 1,5), pelo que o seu critério de ponderação duplicou.

O modelo hierárquico aditivo é composto por modelos aditivos simples, adaptados a uma estrutura hierárquica de critérios, sendo representado através da seguinte equação (MATEUS, *et al.*, 2008):

$$V_i(a) = \sum_{j=1}^n k_j \cdot v_j(a), \quad \sum_{j=1}^n k_j = 1 \quad \text{e} \quad 0 < k_j < 1, \forall_j$$

Onde:

$V_i(a)$ Valor parcial da alternativa a do critério i ;

j Cada subcritério associado ao critério i ;

n Número de subcritérios associados ao critério i ;

$v_j(a)$ Valor atribuído na alternativa a ao subcritério j , numa escala de 0 a 3;

k_j Coeficiente de ponderação do subcritério j .

Depois dos valores parciais de cada alternativa estarem determinados, o valor total de cada alternativa é finalmente calculado através da seguinte equação (MATEUS, *et al.*, 2008):

$$V(a) = \sum_{j=1}^n k_j \cdot v_j(a), \quad \sum_{j=1}^n k_j = 1 \quad \text{e} \quad 0 < k_j < 1, \forall_j$$

Onde:

$V(a)$ Valor total da alternativa a ;

j Cada critério associado à alternativa a ;

n Número de critérios associados à alternativa a ;

$v_j(a)$ Valor atribuído na alternativa a ao critério j ;

k_j Coeficiente de ponderação do critério j .

Foi organizada uma equipa de peritos, formada por seis estudantes finalistas do Mestrado Integrado em Arquitectura do Instituto Superior Técnico e da Faculdade de Arquitectura de Lisboa, que observaram e avaliaram os três espaços em causa segundo a metodologia de Metha (2014), tendo em conta o leque de actividades e comportamentos dos utilizadores e pontuando os subcritérios. Foram estipulados seis períodos de análise, separados em dois dias (um dia útil e um sábado), com um horário de observação previamente definido – 10h00, 18h00 e 22h00. A equipa foi dividida em três duplas, sendo que cada dupla avaliou a totalidade dos três espaços nos dois dias à mesma hora. No final foi elaborada a média resultante da avaliação das duplas, encontrados assim os valores finais para cada subcritério e consequentemente para os cinco critérios de cada uma das três alternativas.

Quadro 9. Avaliação do Espaço Público: Critérios, Coeficientes de Ponderação (C.P.) e Descritores de Impacto. (Adaptada de METHA, 2014)

Critério	Subcritério	C. P.	Descritor de Impacto	
Capacidade de inclusão	1. Presença de pessoas de diversas idades	0.04	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	2. Presença de pessoas de diferentes géneros	0.04	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	3. Presença de pessoas de diferentes classes sociais	0.04	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	4. Presença de pessoas de diferentes etnias	0.04	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	5. Presença de pessoas com mobilidade reduzida	0.04	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	6. Controlo de entrada no espaço: portões, guardas, etc.	0.1	3 = nenhum 2 = reduzido 1 = algum 0 = elevado	Determinado pelos observadores
	7. Diversidade de actividades e comportamentos	0.1	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	8. Tempo de abertura do espaço público	0.1	0 = muito reduzido 1 = reduzido 2 = médio 3 = elevado	Determinado pela presença de sinais, seguranças, etc. proibindo a permanência
	9. Presença de sinalização que exclua tipos de pessoas ou comportamentos	0.1	3 = ausente 2 = reduzida 1 = moderada 0 = elevada	Determinado pelo número de sinais e pela respectiva localização e tamanho
	10. Intimidação e privacidade ameaçada (presença de câmaras de vigilância, seguranças privados, etc.)	0.1	3 = ausente 2 = reduzida 1 = moderada 0 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	11. Percepção de espaço aberto e acessível	0.2	0 = nula 1 = no espaço ou tempo 2 = predominantemente 3 = total	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	12. Percepção da possibilidade de participar nas actividades e eventos disponíveis ou desenvolvidos no espaço	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
1				
Actividades significativas	13. Existência de espaços comunitários de reunião ("Third places").	0.2	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	14. Diversidade de actividades e comportamentos	0.1	0 = muito reduzido 1 = reduzida 2 = moderado 3 = elevado	Determinado pelos observadores
	15. Flexibilidade do espaço para servir as necessidades dos utilizadores	0.1	0 = nulo 1 = baixo 2 = moderado 3 = elevado	Determinado pelos observadores

	16. Existência de lugares de venda de alimentos no interior ou na periferia	0.2	0 = inexistente 1 = reduzida 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	17. Diversidade de comércio e de empresas nos limites do espaço	0.1	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	18. Percepção da adequação do desenho do espaço às actividades e comportamentos	0.2	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	19. Percepção da utilidade dos negócios e outros usos	0.1	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	1			
Conforto	20. Lugares para sentar (sem ter que se pagar por serviços)	0.2	0 = nenhum 1 = poucos 2 = localizados 3 = distribuídos	Determinado pelos observadores através de contagens
	21. Lugares para sentar associados à restauração	0.2	0 = nenhum 1 = poucos 2 = localizados 3 = distribuídos	Determinado pelos observadores através de contagens
	22. Outros mobiliários urbanos e artefactos no espaço	0.1	0 = nenhuns 1 = poucos 2 = alguns 3 = muitos	Determinado pelos observadores
	23. Conforto climático do espaço – sombras e abrigos	0.2	0 = nulo 1 = baixo 2 = médio 3 = elevado	Determinado pelos observadores
	24. Mobiliário urbano que dificulte/desencoraje o uso do espaço	0.1	3 = nenhum 2 = médio baixo 1 = médio alto 0 = elevado	Determinado pelos observadores
	25. Percepção do estado de conservação e de manutenção apropriada do espaço	0.2	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	26. Percepção da poluição sonora provocada pelo tráfego ou outros elementos	0.1	3 = nula 2 = baixa 1 = moderada 0 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	1			
Segurança	27. Contacto visual e físico com ruas/espacos adjacentes	0.1	0 = nenhum 1 = pouco 2 = algum 3 = elevado	Determinado pelos observadores
	28. Estado físico e manutenção apropriados ao tipo de espaço	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	29. Qualidade da iluminação após anoitecer	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	30. Percepção de segurança através da presença de câmaras de vigilância, seguranças, guias, policia, porteiros, etc.	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	31. Percepção de segurança durante o dia	0.1	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	32. Percepção de segurança relativamente à criminalidade depois	0.1	0 = nenhuma 1 = pouca	Determinado pela subjectividade dos

	do anoitecer		2 = alguma 3 = elevada	utilizadores
	33. Percepção de segurança em relação ao tráfego viário	0.2	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
1				
Apazibilidade (rua)	34. Presença de edifícios ou paisagens referenciáveis	0.1	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	35. Sensação de Enquadramento	0.1	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	36. Permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	37. Personalização dos edifícios na frente de rua	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	38. Articulação e variação de aspectos arquitectónicos dos edifícios de frente de rua	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	39. Densidade de elementos promotores de complexidade sensorial	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	40. Variedade de elementos promotores de complexidade sensorial	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	41. Percepção da atractividade do espaço	0.2	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	42. Percepção do interesse do espaço	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	1			
Apazibilidade (praça ou parque delimitado por ruas)	34. Presença de edifícios ou paisagens referenciáveis	0.07	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	35. Sensação de Enquadramento	0.07	0 = nenhum 1 = médio baixo 2 = médio alto 3 = elevado	Determinado pelos observadores
	36. Variedade de subespaços	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores através de contagens
	37. Densidade de elementos promotores de complexidade sensorial	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	38. Variedade de elementos promotores de complexidade sensorial	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	39. Presença de elementos estéticos que criam referencias espaciais	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores

	40. Existência de ligações visuais e físicas com as ruas/espços adjacentes	0.07	0 = quase nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	41. Permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	42. Personalização dos edifícios na frente de rua	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	43. Articulação e diversidade da arquitectura dos edifícios de frente de rua	0.07	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pelos observadores
	44. Percepção de atractividade do espaço	0.2	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	45. Percepção do interesse do espaço	0.1	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Determinado pela subjectividade dos utilizadores
	1			

4.4.2. Resultados

No Quadro 10 e nas Figura 32 e 33 são apresentados os resultados da avaliação dos três espaços em estudo: Rua Carlos Mardel (Norte), Alameda D. Afonso Henriques e Av. Guerra Junqueiro.

Quadro 10. Resultados da *Avaliação do Espaço Público* dos três espaços em estudo

	C.P.	Rua Carlos Mardel		Al. D. Afonso Henriques		Av. Guerra Junqueiro		
<i>Capacidade de inclusão</i>								
1. Presença de pessoas de diversas idades	0,04	1,33	0,053	2,83	0,113	2,17	0,087	
2. Presença de pessoas de diferentes géneros	0,04	2,33	0,093	3,00	0,120	2,50	0,100	
3. Presença de pessoas de diferentes classes sociais	0,04	1,33	0,053	2,50	0,100	1,50	0,060	
4. Presença de pessoas de diferentes etnias	0,04	1,33	0,053	3,00	0,120	1,67	0,067	
5. Presença de pessoas com mobilidade reduzida	0,04	0,83	0,033	2,17	0,087	1,50	0,060	
6. Controlo de entrada no espaço: portões, guardas, etc.	0,10	3,00	0,300	2,83	0,283	3,00	0,300	
7. Diversidade de actividades e comportamentos	0,10	1,17	0,117	3,00	0,300	1,50	0,150	
8. Tempo de abertura do espaço público	0,10	3,00	0,300	3,00	0,300	3,00	0,300	
9. Presença de sinalização que exclua tipos de pessoas ou comportamentos	0,10	3,00	0,300	2,83	0,283	3,00	0,300	

10. Intimidação e privacidade ameaçada (presença de câmaras de vigilância, seguranças privados, etc.)	0,10	3,00	0,300	2,67	0,267	1,67	0,167
11. Percepção de espaço aberto e acessível	0,20	2,00	0,400	2,83	0,567	1,67	0,333
12. Percepção da possibilidade de participar nas actividades e eventos disponíveis ou desenvolvidos no espaço	0,10	2,83	0,283	2,67	0,267	2,67	0,267
Pontuação total	1,00		2,270		2,807		2,190
Cotação para Capacidade de inclusão (0 a 100)			76		94		73
Actividades significativas							
13. Existência de espaços comunitários de reunião ("Third places")	0,20	1,67	0,333	2,83	0,567	2,17	0,433
14. Diversidade de actividades e comportamentos	0,10	1,17	0,117	3,00	0,300	2,00	0,200
15. Flexibilidade do espaço para servir as necessidades dos utilizadores	0,10	1,00	0,100	3,00	0,300	1,33	0,133
16. Existência de lugares de venda de alimentos no interior ou na periferia	0,20	1,17	0,233	2,50	0,500	3,00	0,600
17. Diversidade de comércio e de empresas nos limites do espaço	0,10	1,33	0,133	1,50	0,150	2,67	0,267
18. Percepção da adequação do desenho às actividades e comportamentos	0,20	1,17	0,233	2,50	0,500	2,33	0,467
19. Percepção da utilidade dos negócios e outros usos	0,10	2,50	0,250	1,67	0,167	2,33	0,233
Pontuação total	1,00		1,400		2,483		2,333
Cotação para Actividades Significativas (0 a 100)			47		83		78
Conforto							
20. Lugares para sentar (sem ter que se pagar por serviços)	0,20	0,50	0,100	3,00	0,600	1,00	0,200
21. Lugares para sentar associados à restauração	0,10	1,33	0,133	2,33	0,233	2,83	0,283
22. Outros mobiliários urbanos e artefactos no espaço	0,10	0,67	0,067	2,83	0,283	1,83	0,183
23. Conforto climático do espaço – sombras e abrigos	0,20	1,00	0,200	1,17	0,233	2,33	0,467
24. Mobiliário urbano que dificulte/desencoraje o uso do espaço	0,10	2,50	0,250	2,67	0,267	2,00	0,200
25. Percepção do estado de conservação e de manutenção apropriada do espaço	0,20	1,83	0,367	2,33	0,467	2,83	0,567
26. Percepção da poluição sonora provocada pelo tráfego ou outros elementos	0,10	1,83	0,183	1,00	0,100	1,50	0,150
Pontuação total	1,00		1,300		2,183		2,050
Cotação para Conforto (0 a 100)			43		73		68
Segurança							
27. Contacto visual e físico com ruas/espacos adjacentes	0,10	1,33	0,133	3,00	0,300	2,50	0,250
28. Estado físico e manutenção apropriados ao tipo de espaço	0,10	2,00	0,200	2,50	0,250	2,50	0,250
29. Qualidade da iluminação após anoitecer	0,10	1,17	0,117	2,00	0,200	2,17	0,217
30. Percepção de segurança através presença de câmaras de vigilância, seguranças, guias, policia, porteiros, etc.	0,10	0,50	0,050	1,17	0,117	2,00	0,200
31. Percepção relativamente à criminalidade durante o dia	0,20	2,50	0,500	2,33	0,467	2,67	0,533
32. Percepção de segurança relativamente à criminalidade depois de anoitecer	0,20	1,83	0,367	2,33	0,467	2,17	0,433
33. Percepção de segurança em relação ao tráfego viário	0,20	2,17	0,433	1,83	0,367	2,33	0,467
Pontuação total	1,00		1,800		2,167		2,350
Cotação para Segurança (0 a 100)			60		72		78
Aprezibilidade							

(rua)					
34. Presença de edifícios ou paisagens referenciáveis	0,10	1,33	0,133	2,33	0,233
35. Sensação de Enquadramento	0,10	2,50	0,250	2,83	0,283
36. Permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua	0,10	1,00	0,100	3,00	0,300
37. Personalização dos edifícios na frente de rua	0,10	0,67	0,067	3,00	0,300
38. Articulação e variedade de aspectos arquitectónicos dos edifícios de frente de rua	0,10	2,17	0,217	2,67	0,267
39. Densidade de elementos promotores de complexidade sensorial	0,10	0,67	0,067	2,83	0,283
40. Variedade de elementos promotores de complexidade sensorial	0,10	1,00	0,100	2,00	0,200
41. Percepção da atractividade do espaço	0,20	1,33	0,267	2,67	0,533
42. Percepção do interesse do espaço	0,10	0,50	0,050	2,67	0,267
Pontuação total	1,00		1,250		2,667
<i>Aprazibilidade</i>					
(praça ou parque limitado por ruas)					
34. Presença de edifícios ou paisagens referenciáveis	0,07			2,67	0,187
35. Sensação de Enquadramento	0,07			1,50	0,105
36. Variedade de sub-espacos	0,07			2,50	0,175
37. Densidade de elementos promotores de complexidade sensorial	0,07			2,17	0,152
38. Variedade de elementos promotores de complexidade sensorial	0,07			2,67	0,187
39. Presença de elementos estéticos que criam referencias espaciais	0,07			2,50	0,175
40. Existência de ligações visuais e físicas com as ruas/espacos adjacentes	0,07			3,00	0,210
41. Permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua	0,07			1,33	0,093
42. Personalização dos edifícios na frente de rua	0,07			1,50	0,105
43. Articulação e diversidade da arquitectura dos edifícios de frente de rua	0,07			2,17	0,152
44. Percepção de atractividade do espaço	0,20			2,33	0,467
45. Percepção do interesse do espaço	0,10			2,67	0,267
Pontuação total	1,00			2,273	
Cotação para Aprazibilidade (0 a 100)		42		76	89
Pontuação total do conjunto das dimensões do espaço público (C.P. igual para o 5 critérios – 0,2)		1,604		2,385	2,318
Cotação para o conjunto das dimensões do espaço público (0 a 100)		53		79	77

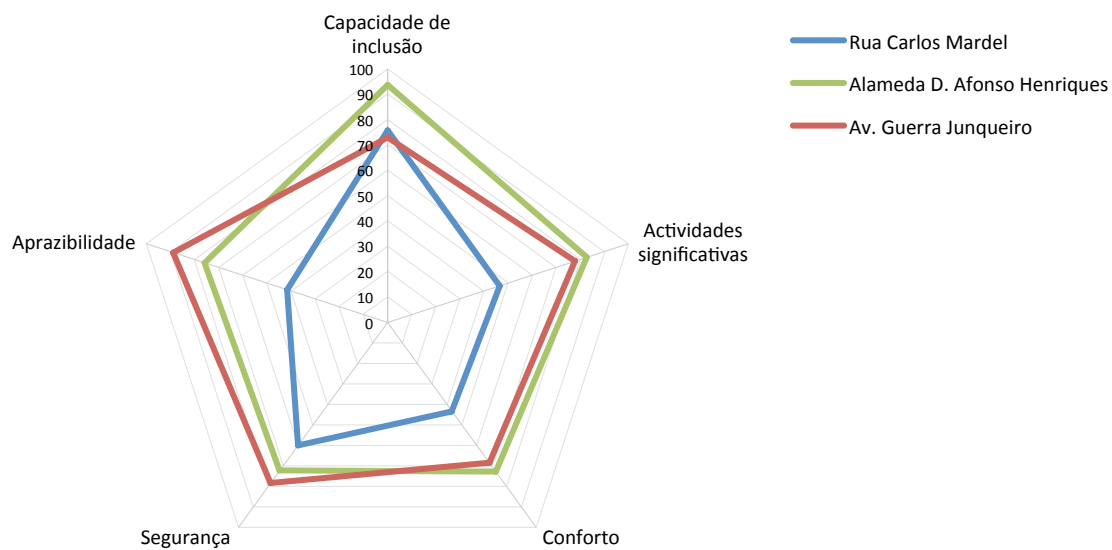


Figura 32. Gráfico ilustrativos dos resultados da *Avaliação do Espaço Público* em função dos 5 critérios.

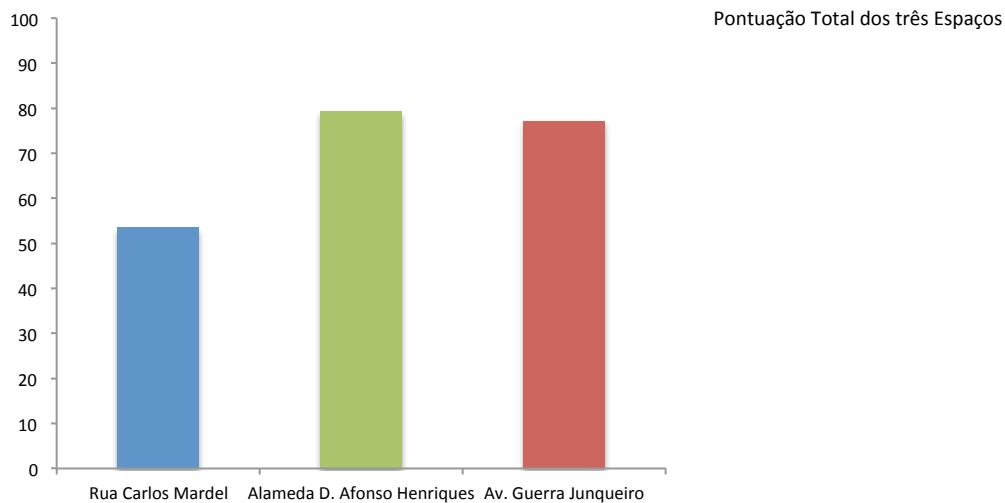


Figura 33. Gráficos Ilustrativos dos resultados da *Avaliação Global do Espaço Público*.

De acordo com metodologia de Metha, elaborou-se um inquérito (em anexo), a ser preenchido pelos utilizadores de cada espaço, com o intuito de caracterizar os inquiridos (Quadro 11) e de determinar a pontuação correspondente aos treze subcritérios “*determinados pela subjectividade dos utilizadores*”.

Quadro 11. Características dos Inquiridos

		Rua Carlos Mardel		Alameda D. Afonso Henriques		Av. Guerra Junqueiro		Total	
		Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Total de Inquiridos		19		30		22		71	
Idade	18-24	3	15,79%	4	13,33%	3	13,64%	10	14,08%
	25-34	5	26,32%	5	16,67%	5	22,73%	15	21,13%
	35-44	4	21,05%	6	20,00%	3	13,64%	13	18,31%
	45-54	1	5,26%	4	13,33%	6	27,27%	11	15,49%
	55-64	5	26,32%	3	10,00%	2	9,09%	10	14,08%
	65-74	1	5,26%	4	13,33%	3	13,64%	8	11,27%
	Mais de 75	0	0,00%	2	6,67%	0	0,00%	2	2,82%
	Não responde		0,00%	2	6,67%	0	0,00%	2	2,82%
Género	Masculino	7	36,84%	14	46,66%	9	40,91%	30	42,25%
	Feminino	12	63,16%	16	53,33%	13	59,09%	41	57,75%
	Não responde	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Etnia	Caucasiana	16	84,21%	15	50,00%	18	81,82%	49	69,01%
	Africana	1	5,26%	7	23,33%	4	18,18%	12	16,90%
	Asiática	2	10,53%	4	13,33%	0	0,00%	6	8,45%
	Indiana	0	0,00%	2	6,67%	0	0,00%	2	2,82%
	Outra	0	0,00%	2	6,67%	0	0,00%	2	2,82%
Motivo de Presença	Pessoal	6	31,58%	18	60,00%	10	45,45%	34	47,89%
	Profissional	8	42,11%	5	16,67%	6	27,27%	19	26,76%
	Pessoal e Profissional	5	26,32%	3	10,00%	3	13,64%	11	15,49%
	Visita/Turismo	0	0,00%	3	10,00%	3	13,64%	6	8,45%
	Não responde	0	0,00%	1	3,33%	0	0,00%	1	1,41%
Ocupação (Por actividades - designação INE)	3 Reformado			7- Reformado		4- Reformado			
	3 Construção			7- Desempregado		3- Actividades administrativas e dos serviços de apoio			
	2- Desempregado			3- Estudante		2- Construção			
	2- Estudante			3- Actividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico		2- Actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares			
	2- Alojamento, restauração e similares			2- Comércio por grosso e a retalho		2- Educação			
	2- Outras actividades de serviços			2- Alojamento, restauração e similares		2- Actividades de saúde humana e apoio social			
	2- Actividades administrativas e dos serviços de apoio			1- Actividades de saúde humana e apoio social		2- Alojamento, restauração e similares			
	1- Actividades financeiras e de seguros			1- Actividades artísticas, de espectáculos, desportivas e recreativas		1- Actividades financeiras e de seguros			
	1- Comércio por grosso e a retalho; 8			4- Não Responde		1- Outras actividades de serviços			
	1- Actividades de saúde humana e apoio social					3- Não Responde			

4.5. Análise dos Dados

Os resultados do “levantamento dos valores de venda das unidades habitacionais” demonstraram uma significativa diferença entre as médias dos preços do m² das três zonas analisadas. A média do preço do m² dos imóveis localizados na Rua Carlos Mardel é de 1501€/m², 340€ inferior à média do preço dos imóveis à venda na Alameda D. Afonso Henriques – 1841€/m². Na Av. Guerra Junqueiro verifica-se um valor médio de venda de 2002€/m², resultando numa diferença relativamente aos valores encontrados na Rua Carlos Mardel e na Alameda D. Afonso Henriques, com um aumento do valor médio de 501€/m² e 161€/m², respectivamente. Embora as diferenças do preço médio do m² se refiram aos imóveis em estado de conservação “usado”, foram verificadas variações semelhantes nos imóveis “remodelados” (ver em anexo). Verifica-se portanto que a microlocalização (DERYCLE, 1981 *cit. in* CARVALHO, 2005) é um factor importante na formação do valor da propriedade imobiliária.

Em termos globais, no que respeita aos resultados da “avaliação do espaço público”, conclui-se que a alternativa Rua Carlos Mardel apresenta um défice na qualidade do espaço público comparativamente às alternativas Alameda D. Afonso Henriques e Av. Guerra Junqueiro. No somatório dos critérios, de acordo com a metodologia de Metha (2014) e numa escala de 0 a 100, a Rua Carlos Mardel é avaliada com 53 pontos, a Av. Guerra Junqueiro com 77 e a Alameda D. Afonso Henriques com 79. Assim, da análise preliminar dos resultados obtidos, conclui-se que a formação do valor imobiliário não está directamente relacionada com a qualidade do espaço público na sua globalidade (Figura 34).

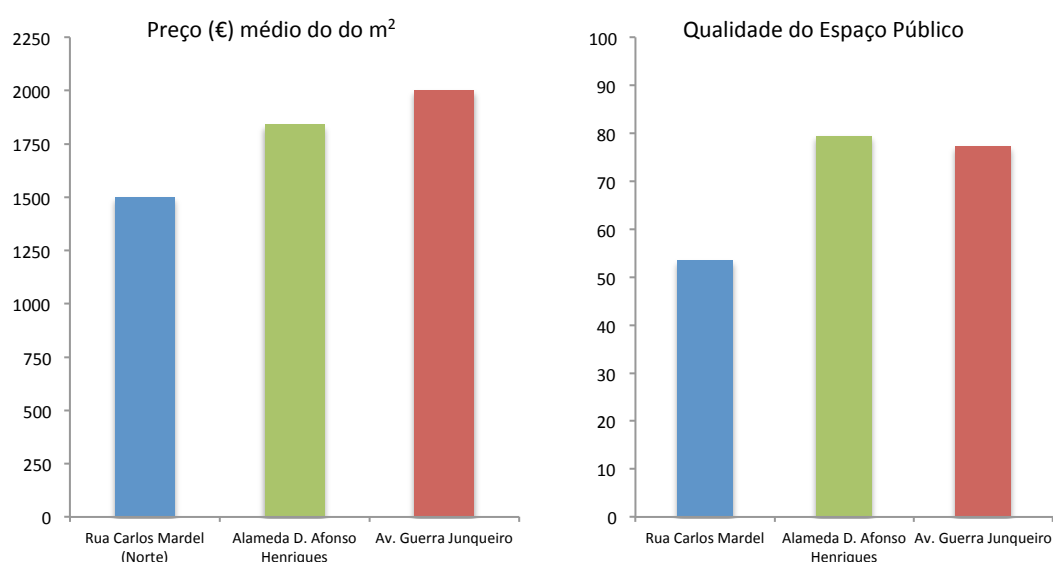


Figura 34. Comparação entre o Valor Médio do Preço/m² e a Qualidade do Espaço Público

No entanto, ao efectuar-se uma análise a cada critério da “avaliação do espaço público”, verifica-se que os critérios correspondentes às cinco Dimensões do Espaço Público apresentam diferentes resultados em função do espaço avaliado (Figura 35).

Assim, relativamente à *capacidade de inclusão*, a alternativa Alameda D. Afonso Henriques tem uma cotação muito elevada (94) comparativamente aos outros espaço avaliados. O resultado da função de valor aplicada aos subcritérios *presença de pessoas de diversas idades, presença de pessoas de diferentes raças, diversidade de actividades e comportamentos e percepção de espaço aberto e acessível* foi determinante para consagrar a Alameda D. Afonso Henriques como o espaço com maior *capacidade de inclusão*. Relativamente aos critérios *actividades significativas e conforto* as cotações da Rua Carlos Mardel (47 e 43 respectivamente) contrastam com as outras alternativas. Os subcritérios *existência de espaços comunitários de reunião e diversidade de comércio e de empresas nos limites dos espaços no critério actividades significativas*, bem como os subcritérios *lugares para sentar associados à restauração e conforto climático do espaço – sombras e abrigos* no critério *Conforto* tiveram um papel importante no apuramento do resultado final destas dimensões.

Por outro lado, o critério *segurança* não sofreu variações significativas em função dos espaços avaliados. A Rua Carlos Mardel, a Alameda D. Afonso Henriques e a Av. Guerra Junqueiro obtiveram, respectivamente, 60, 72 e 78 pontos. Neste critério, os subcritérios com o maior coeficiente de ponderação – *percepção de segurança relativamente à criminalidade durante o dia e percepção de segurança relativamente à criminalidade depois de anoitecer* – foram sensivelmente pontuados de igual forma para as três alternativas. Por fim, no critério *aprazibilidade* verificaram-se diferenças consideráveis em virtude das características dos espaços analisados. Com cotação de 42, a Rua Carlos Mardel demonstrou ser o espaço com menor *aprazibilidade*, consequência, por exemplo, da pontuação aos subcritérios “variedade de elementos promotores de complexidade sensorial” e “percepção do interesse do espaço”. Já a Alameda D. Afonso Henriques, com cotação de 76, surge com um nível de *aprazibilidade* superior ao da Rua Carlos Mardel e inferior ao da Av. Guerra Junqueiro. Esta última, com a pontuação mais elevada neste critério (89), evidencia-se como o espaço com maior “permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua”, “personalização dos edifícios na frente de rua”, “densidade de elementos promotores de complexidade sensorial” e “percepção da atractividade do espaço”.

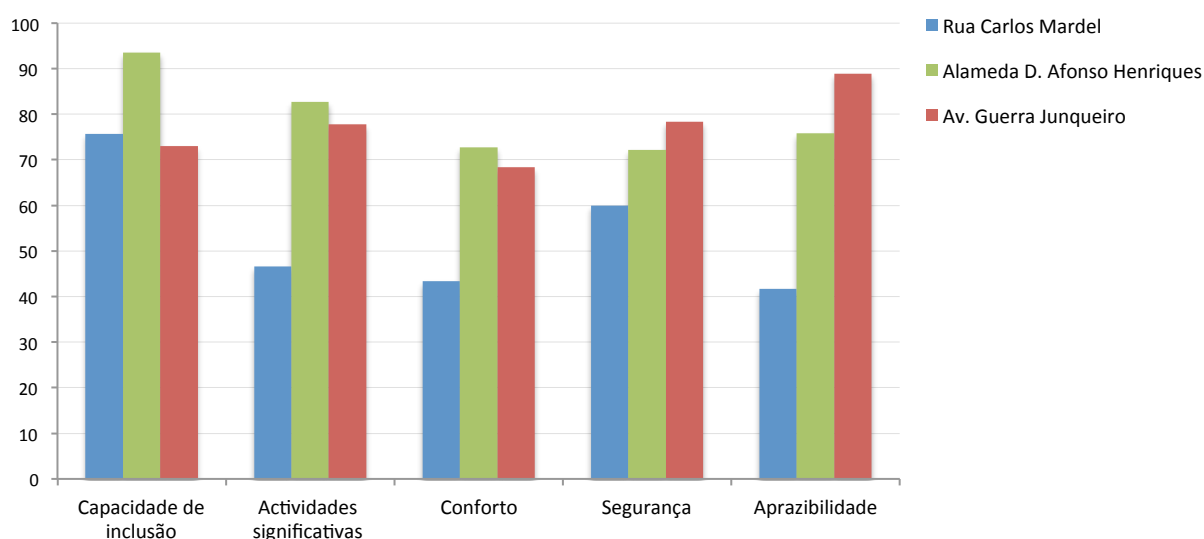


Figura 35. Comparação dos resultados da Avaliação do Espaço Público para os três espaços em estudo

4.6. Análise de Sensibilidade

Uma análise de sensibilidade determina como a incerteza da resposta de um modelo matemático pode ser atribuída a diferentes fontes de incerteza associadas aos *inputs* do modelo. Este tipo de análise permite assim identificar os critérios que determinam o sucesso ou o insucesso da avaliação. Tendo em conta a finalidade que se pretende dar à avaliação, a análise de sensibilidade é um instrumento útil para ordenar os critérios em função dos coeficientes de ponderação. É possível, portanto, através de simulações para diferentes cenários do estudo, determinar o valor global de cada alternativa em função da variação dos coeficientes de ponderação. Assim, neste subcapítulo procura estudar-se o efeito da variação do coeficiente de ponderação dos diferentes critérios – as cinco Dimensões do Espaço Público - de modo a identificar aqueles que são mais determinantes na formação do valor imobiliário. Na análise anteriormente realizada verificou-se que a avaliação global das diferentes alternativas, de acordo com os coeficientes de ponderação definidos por Metha (2014), não ia de encontro ao expectável, tendo em conta o preço médio por m² das respectivas alternativas.

A identificação dos critérios críticos do estudo foi realizada deixando flutuar os critérios segundo uma dada variação percentual do coeficiente de ponderação e observando as variações subseqüentes na avaliação global do espaço público. Para tal, de cenário para cenário fez-se flutuar um critério, fixando valores idênticos entre si para os restantes. Assim, foram criados 5 cenários - Figuras 36, 37, 38, 39 e 40.

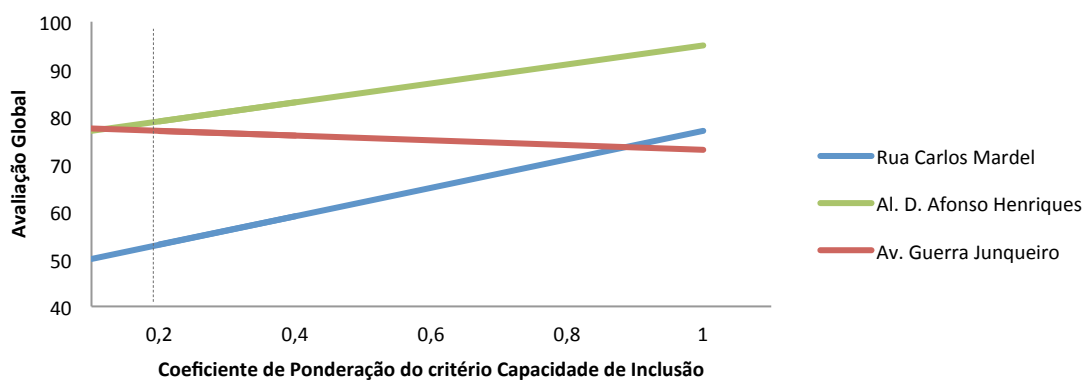


Figura 36. Cenário 1 – Flutuação do Critério *Capacidade de inclusão*

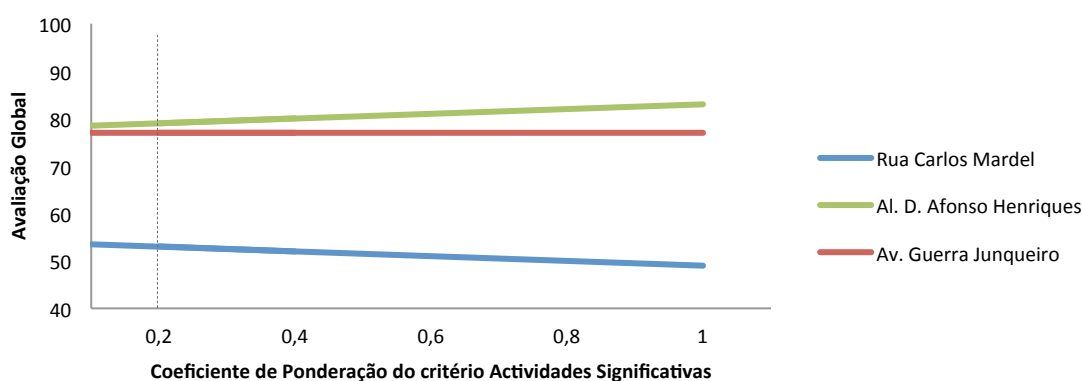


Figura 37. Cenário 2 – Flutuação do Critério *Actividades Significativas*

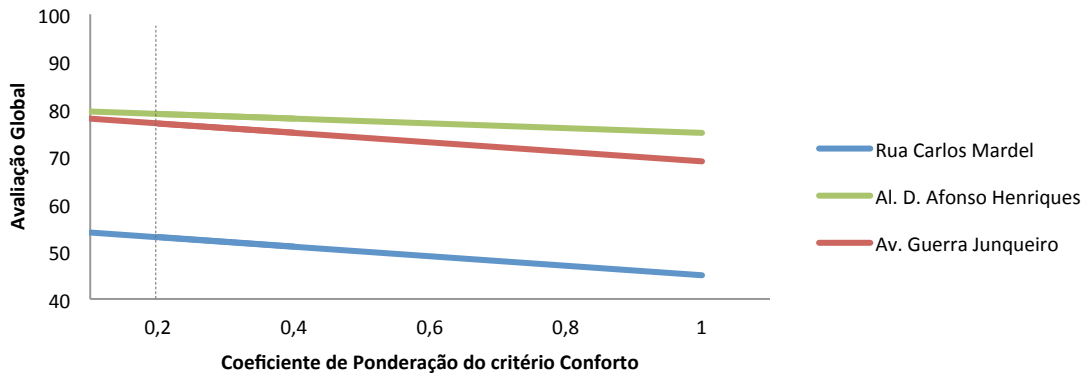


Figura 38. Cenário 3 – Flutuação do Critério *Conforto*

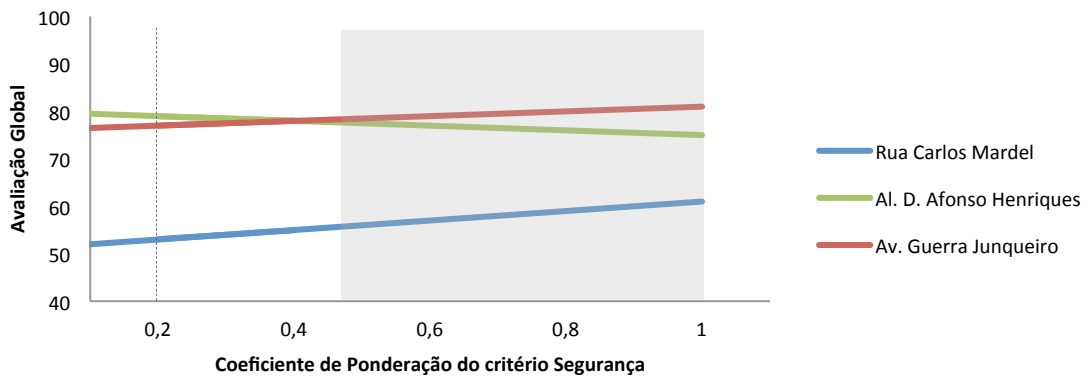


Figura 39. Cenário 4 – Flutuação do Critério *Segurança*

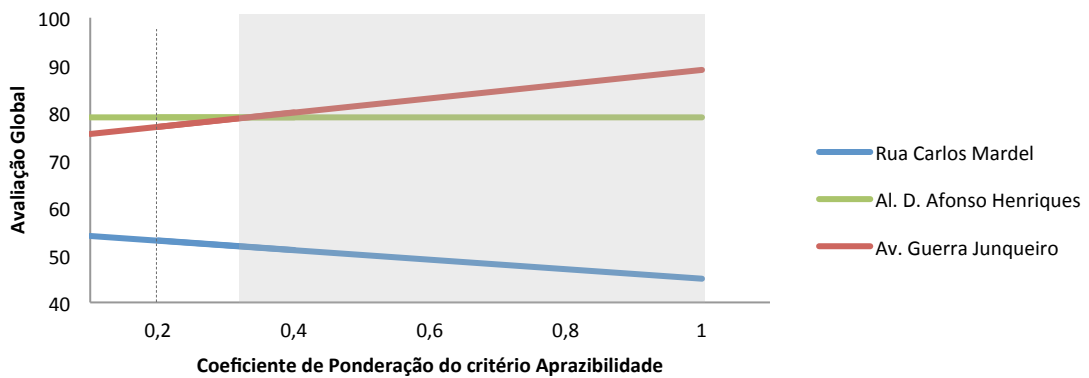


Figura 40. Cenário 5 – Flutuação do Critério *Apreciação*

A análise de sensibilidade efectuada permite compreender quais os critérios críticos e aqueles cujo coeficiente de ponderação não está de acordo com a qualidade do espaço público enquanto formadora do valor imobiliário.

Em primeiro lugar, concluiu-se que o critério *capacidade de inclusão* não tem expressão na formação do valor imobiliário. De facto com coeficientes de ponderação iguais para todos os critérios (linha a tracejado nas Figuras 36 a 40), a alternativa Alameda Dom Afonso Henriques destaca-se das restantes como sendo a alternativa com o valor global mais elevado, contrariando assim os resultados obtidos no *Levantamento dos Valores de Venda*, onde a Av. Guerra Junqueiro apresenta o valor mais elevado de m². Esta discrepância é acentuada no *cenário 1* (Figura 36), aquando da variação do coeficiente de ponderação deste critério.

Também os critérios *actividades significativas* e *conforto* revelaram não ter uma forte ponderação na formação do valor imobiliário. Tanto no *cenário 2* (Figura 37) como no *cenário 3* (Figura 38), onde estes critérios sofreram variação no coeficiente de ponderação, a avaliação da qualidade do Espaço Público das diferentes alternativas não sofre uma variação significativa.

Por outro lado, no *cenário 4*, relativamente ao critério *segurança*, a avaliação global da Alameda Dom Afonso Henriques ultrapassa a da Avenida Guerra Junqueiro para coeficientes de ponderação do critério *segurança* superiores a 0,4 (sombreado Figura 39). Este cenário diferencia-se da avaliação dos *cenários 1, 2 e 3* e aproxima-se dos resultados expectáveis, onde a alternativa Guerra Junqueiro apresentaria a cotação mais elevada numa avaliação da qualidade do Espaço público enquanto formadora do valor imobiliário. Por fim, no *cenário 5*, com a flutuação do coeficiente de ponderação do critério *aprazibilidade*, a avaliação global das três alternativas é a que vai mais ao encontro dos resultados esperados, onde as três alternativas estão ordenadas da mesma forma, tanto na avaliação da qualidade do espaço público (sombreado da Figura 40), como no preço médio de venda do m². Conclui-se, assim, que o critério *aprazibilidade* é aquele que apresenta maior relevância na formação do valor imobiliário.

Desde modo, a análise de sensibilidade permitiu propor uma ordem para os critérios da qualidade do espaço influentes na formação do valor imobiliário em função do coeficiente de ponderação. Elaborou-se então um *“ranking of weights”* (Mateus *et al.*, 2008), como indicado na Figura 41.

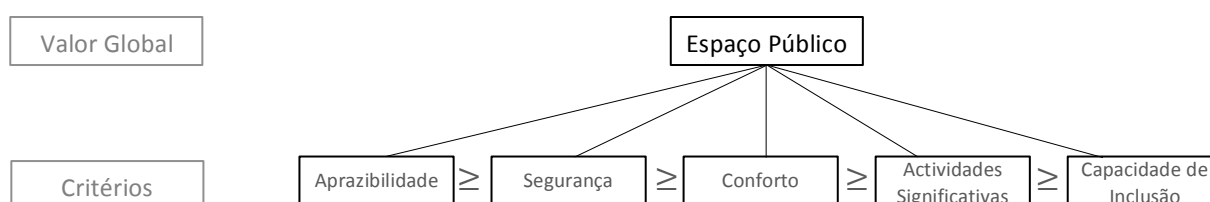


Figura 41. Ranking dos Coeficientes de Ponderação dos cinco Critérios. (Fonte: Adaptado de Mateus *et al.* 2008).

4.7. Discussão dos Resultados

É possível, depois de uma análise detalhada da avaliação, estabelecer relações novas, específicas do caso de estudo, entre as dimensões constituintes da qualidade do espaço público e a formação do valor imobiliário.

A *capacidade de inclusão* não se revelou uma componente determinante na formação do valor imobiliário. De facto, observou-se nesta componente uma pontuação muito elevada na Alameda D. Afonso Henriques comparativamente às outras duas alternativas, estando em desacordo com os resultados do *Levantamento dos Valores de Venda*, onde as unidades habitacionais da Av. Guerra Junqueiro apresentam valores por m² superiores às restantes alternativas.

Embora as pontuações dos três espaços públicos relativamente à dimensão *segurança* sofram variações idênticas às verificadas no valor médio do m² dos imóveis nos limites de cada espaço, a diferença de cotação desta dimensão entre os diferentes espaços analisados não é suficientemente expressiva para que se possam retirar conclusões. Sendo esta dimensão relativamente constante e homogénea em toda a área em estudo, considera-se que através deste trabalho não é possível compreender o nível de importância que esta tem na formação do valor imobiliário.

Por outro lado, a *aprazibilidade* demonstrou, neste estudo, ser um dos factores mais influentes na formação do valor imobiliário. A par de ter a pontuação mais elevada relativamente à qualidade do espaço nesta dimensão, a Av. Guerra Junqueiro obteve a média mais elevada dos valores de venda dos imóveis. Também a Alameda D. Afonso Henriques e a Rua Carlos Mardel diferem nos valores da aprazibilidade, acompanhando a diferença da média do valor do m².

Finalmente, verificou-se que no espaço associado ao maior valor de venda das propriedades imobiliárias, a Av. Guerra Junqueiro, foi contabilizado um maior número de utilizadores de uma classe social elevada, com maior poder de compra associada a profissões com melhores rendimentos (Quadro 11).

4.8. Coeficiente de Localização (IMI) vs. Qualidade do Espaço Público

De acordo com os resultados do “*levantamento dos valores de venda das unidades habitacionais*” da área em estudo, que demonstram uma significativa variação entre as médias dos preços do m² dos diferentes espaços analisado, seria de esperar que o zoneamento relativamente ao coeficiente do IMI (Figura 42) tivesse em conta esta variação.



Figura 42. Zoneamento da área em estudo em função do coeficiente de localização.
 Fonte: SIGIMI, www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/ (consultado em Abril de 2014)

No entanto, o zoneamento apresentado pelo Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis (SIGIMI) não contempla esta variação. Neste zoneamento, a Avenida Guerra Junqueiro faz parte da mesma *area price* de parte da Alameda Dom Afonso Henriques. Por outro lado, o zoneamento não reflecte a diferença de preço encontrada entre o edificado da Alameda Dom Afonso Henriques e o da Rua Carlos Mardel.

Observa-se assim que o zoneamento pelo coeficiente de localização não tem em conta os factores de microlocalização (DERYCKE, 1981 cit in CARVALHO, 2005), uma vez que ignora as variações da qualidade do espaço público da envolvente imediata e as suas consequências na formação do valor imobiliário. Considera-se portanto que o zoneamento não apresenta uma escala adequada às variações dos valores correntes de mercado que, tal como demonstrado neste trabalho, podem ser significativas, até mesmo entre espaços contíguos.

4.9. Análise Crítica à Metodologia Aplicada

No decurso da aplicação da Metodologia “Evaluating Public Space” (METHA, 2014) surgiram dúvidas e críticas quanto às suas bases científicas, nomeadamente em relação aos coeficientes de ponderação e aos descritores de impacto dos subcritérios.

Embora a metodologia elaborada por Metha (2014) seja bastante completa a nível do espectro avaliativo e inclua uma abordagem ao espaço público através da óptica do utilizador, considerou-se existirem falhas no apuramento e justificação do coeficiente de ponderação dos critérios e dos subcritérios.

O autor não demonstra o cálculo do coeficiente de ponderação de todos os subcritérios e, os que são justificados com base em trabalhos anteriormente desenvolvidos ou na literatura especializada, carecem de fundamento. Por outro lado, a ponderação associada a cada subcritério dependerá de cada utilizador, da finalidade com que cada espaço foi projectado ou da sua localização geográfica. Assim, sugere-se que o coeficiente de ponderação dos subcritérios seja calculado para cada espaço a avaliar, através de inquéritos aos utilizadores de forma a serem estes a determinar a sua ponderação.

Considerou-se também que os descritores de impacto e respectiva função de valor apresentam falhas. Em alguns casos, a função de valor é de difícil aplicação, devido ao tipo de subcritério, dificultando a definição das fronteiras entre cada alternativa do descritor de impacto. Importa acrescentar que devido às dimensões do espaço ou devido à natureza dos elementos que se pretendem contabilizar, a aplicação da função valor revelou-se ambígua. Salienta-se no entanto que, apesar da falta de rigor científico com que Metha determina os descritores de impacto, as pontuações dos subcritérios nas diferentes duplas de observação não sofreram variações significativas.

Por outro lado, durante a realização dos inquéritos aos utilizadores do espaço, nomeadamente na fase de aferição dos subcritérios a “determinar pela subjectividade dos utilizadores”, encontraram-se várias barreiras de comunicação e dificuldade na exposição de conceitos. A linguagem utilizada para descrever cada subcritério, em alguns dos casos, tem um carácter demasiado técnico para o cidadão comum. Nomeadamente, conceitos como “Percepção de espaço aberto e acessível” com descritor de impacto “0 = nula, 1 = pontual no espaço ou no tempo, 2 = predominantemente, 3 = total”, apresentam alguma complexidade e grau de abstração e carecem, como tal, de uma explicação e de um apoio à decisão por parte da equipa de peritos. Como consequência desta dificuldade de comunicação, muitos participantes do estudo optaram por não responder à totalidade das questões.

Por fim, com o objectivo de incrementar o rigor da avaliação, sugere-se que os períodos de observação sejam realizados por uma equipa mais numerosa e ao longo do ano, estudando o espaço em diferentes estações do ano e em condições meteorológicas distintas, analisando os seus usos e a sua adaptabilidade.

Apesar das fragilidades apontadas a esta metodologia, considera-se que a qualidade da avaliação final é positiva e vai de acordo com o esperado.

5. CONCLUSÃO

“One worthwhile task carried to a successful conclusion is better than 50 half-finished tasks”

Bertie Charles Forbes

Poderá ser uma ideia generalizada que a qualidade do espaço público urbano tem uma relação de causalidade na formação do valor do imobiliário. Este trabalho procurou saber de que modo, dissecando o Espaço Público em diferentes dimensões e estabelecendo relações objectivas entre as suas características e o valor imobiliário.

Neste sentido, a análise diacrónica sobre importância do espaço público mostrou-se de extrema relevância na compreensão das transformações morfológicas do espaço em virtude das conjecturas sociais e económicas de cada época: desde o plano Hipodâmiano na Grécia Antiga, privilegiando a equidade das habitações nas classes sociais, passando pelo êxodo rural devido à insegurança sentida na Idade Média, até à projecção de praças icónicas, que dotam a Cidade Renascentista de prestígio e simbolismo.

Por outro lado, o estudo dos factores determinantes do valor da propriedade imobiliária revelou-se fundamental, não apenas para estabelecer a localização como um dos factores primordiais na formação do valor imobiliário, mas também para analisar os seus aspectos gerais e, principalmente, as suas micro- e macro-características.

O Caso de Estudo permitiu retirar conclusões importantes relativamente ao comportamento das dimensões constituintes do espaço público na formação do valor imobiliário. Através de uma análise multicritério e respectiva análise de sensibilidade foi possível demonstrar que o valor imobiliário é influenciado por parâmetros/critérios específicos da qualidade do espaço público. Considerou-se fundamental o uso deste tipo de metodologia, no sentido de analisar diferentes alternativas em função de critérios (e subcritérios) e seus respectivos coeficientes de ponderação.

Desta forma, concluiu-se que não são as características de *Sociabilidade* (PPS, 2012), de *dimensão Social* (MORO, 2011), de *Capacidade de Inclusão* ou de *Actividades Significativas* (METHA, 2014) que mais influenciam o valor do imobiliário. De acordo com o trabalho realizado, são as características do espaço relacionadas com os conceitos *Atractividade* (BRANDÃO *et al.*, 2002), *Imagem/Identidade* (ALVES, 2003), *Imagem* (PPS, 2014) ou *Aprazibilidade* (METHA, 2014), que interferem na formação deste valor (Figuras 43, 44 e 45).



Figura 43. Av. da Liberdade, Lisboa
Fonte: www.iol.pt/multimedia



Figura 44. Passeio Júlio Verne Lisboa
Fonte: <http://2.bp.blogspot.com>



Figura 45. Rua do Carmo, Lisboa
Fonte: www.4.bp.blogspot.com

De entre as variáveis que constituem a dimensão da *Aprazibilidade* considera-se, pelo caso de estudo aqui apresentado, a atractividade do espaço, a densidade e variedade de elementos promotores de complexidade sensorial, e ainda a presença de edifícios ou paisagens referenciáveis, como sendo as principais responsáveis na composição do conceito base. Neste sentido, um espaço configura-se como agradável e aprazível quando nele existem boas referências – quando o espaço é “*imageable*” (LYNCH, 1960), isto é, quando nele existe uma elevada qualidade espacial e uma complexidade sensorial. Os espaços mais referenciáveis são aqueles onde a combinação de vários factores – forma, cor, estrutura, ordenamento – constroem uma ideia concreta do lugar. Assim, de forma a dotar os espaços com um elevado sentimento de *Aprazibilidade*, sugere-se que arquitectos e urbanistas, durante o processo de criação da cidade, tenham em atenção a variedade de subespaços (sem perder o sentido de enquadramento), a permeabilidade entre as fachadas dos edifícios e a frente de rua e a integração de elementos estéticos, promotores de importantes referências espaciais, contribuindo para a diversidade e intensidade dos estímulos sensoriais (Figura 46 e 47).



Figura 46. Parque das Nações (Vulcão de água)
Fonte: fotografohdr.com/wp-content/

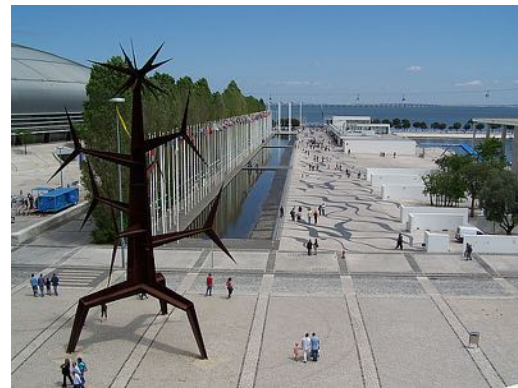


Figura 47. Parque das Nações (Homem Sol – J. Vieira)
Fonte: wikipedia/Panoramica_do_Parque_das_Nacoes.jpg

Diversos estudos empíricos (GREY *et al.*, 1970; CIOLEK, 1978; JOARDAR AND NEILL, 1978; WHYTE DEPOORTER, 2004; METHA, 2007, cit in METHA, 2014) têm comprovado que a diversidade e intensidade dos estímulos sensoriais: “diversidade de pessoas e actividades, aspecto dos edifícios, personalização da fachada ao nível de rua, sinais, árvores e a densidade e variedade da forma, textura e cor dos arbustos e plantas” (METHA, 2014), são um contributo muito positivo para cativar a permanência dos utilizadores no espaço público. Em suma, os estudos concluíram que os espaços públicos preferidos oferecem um nível elevado de estímulos sensoriais, tornando o espaço mais atractivo, aumentando a percepção do seu interesse e consequentemente o tempo de permanência dos utilizadores.

Apesar de, para os académicos, arquitectos ou urbanistas, a capacidade de inclusão ser uma componente consensual na formação da qualidade do Espaço Público, o cidadão comum, enquanto agente participativo no mercado imobiliário representando a procura, valoriza os espaços associados a uma imagem de prestígio e com uma elevada percepção de atractividade.

O *City Branding*, conceito que cria uma estratégia de promoção e dota as cidades de uma imagem, um símbolo ou um significado cultural, promovendo as suas sinergias e constituindo um elemento agregador de valor, trabalha substancialmente a *Aprazibilidade* como forma de melhorar a *imagem* e, conseqüentemente, aumenta o valor imobiliário. Considera-se o *branding* do espaço urbano, por um lado, como um meio para alcançar vantagens competitivas, incrementando o investimento e o turismo e, por outro, permitindo construir comunidades mais fortes, reforçando a identidade local (PEREIRA, 2013). Deste modo, conclui-se que a “marca cidade” ou a “marca bairro” deve ser tratada como uma entidade multidimensional, com elementos funcionais e emocionais, que, conjugados com a *imagem*, geram um conjunto de associações com o lugar.

Relativamente ao coeficiente de localização, utilizado no cálculo do valor patrimonial tributário do IMI, considera-se a sua existência de extrema importância. De facto, a localização é um factor determinante na formação do valor imobiliário, sendo por isso necessário tê-la em conta no cálculo de qualquer tipo de valor do bem imóvel. Por outro lado, a maioria das intervenções urbanas requer financiamento público, sendo que o IMI acompanha estas transformações (da qualidade do espaço público), com a revisão deste coeficiente de 3 em 3 anos, considerando-se assim justa a sua actualização. No entanto este coeficiente deveria ser sensível à qualidade e às características da envolvente imediata, algo que não se verifica. Julga-se, portanto, que o zoneamento das *areas price* não apresenta uma escala adequada às variações dos valores correntes de mercado que, tal como demonstrado neste trabalho, podem ser significativas até mesmo entre espaços contíguos.

Neste sentido, será de extrema importância a implementação de uma base de dados relativa às transações dos bens imóveis em Território Nacional, situação já existente em outros países europeus (ABRUNHOSA, 2014). A existência deste procedimento seria de extrema utilidade não só em futuros trabalhos científicos, mas também como elemento de apoio ao planeamento urbanístico.

Finalmente, sugere-se, como continuação deste trabalho, um estudo no sentido de aprofundar e defenir as características morfológicas do espaço associadas à formação do valor imobiliário, dotando os arquitectos e urbanistas de ferramentas úteis para o desenho da cidade no sentido de a tornar mais atractiva, incrementando o seu valor económico.

BIBLIOGRAFIA

- ABRUNHOSA, M.;** CONDESSA, C.; FERREIRA, J. A.; ALMEIDA, C. A.; TOMÉ, R. (2014) Sistemas de Avaliação Imobiliária na Europa: Formulação e Principais Factores para a Definição do Valor da Propriedade. Apresentação CESUR, Universidade de Lisboa.
- ALVES, R. M.** (2007) Políticas de Planeamento e Ordenamento do Território no Estado Português. Lisboa: FCG.
- ANTUNES, L. R.** (2005) Reforma da Tributação do Património. Dissertação de Mestrado, Universidade do Porto.
- BALOTTA DE OLIVEIRA, P.;** BITAR, O. (2006). Indicadores ambientais para o monitoramento de Parques Urbanos. http://www.interfacehs.sp.senac.br/br/artigos.asp?ed=11&cod_artigo=196, Maio 2014.
- BECK, H.** (2009). "Linking the quality of public spaces to quality of life", *Journal of Place Management and Development*. vol.2, no 3, 240-248, London: Emerald Group Publishing Limited.
- BING MAPS** (2014) <http://www.bing.com/maps>, Abril 2014
- BRANDÃO, P.;** CARRELO, M.; ÁGUAS, S. (2002) O Chão da Cidade – Guia de Avaliação do Design de Espaço Público. Lisboa: CPD.
- BRANDÃO, P.;** REMESAR, A. (2000) O Espaço Público e a Interdisciplinaridade. Lisboa: CPD.
- BRANDÃO, P.;** REMESAR, A. (2003) Design de Espaço Público: deslocação e proximidade. Lisboa: CPD.
- C.M.L.** (2014). Site da Câmara Municipal de Lisboa, www.cm-lisboa.pt, Outubro 2014
- CARVALHO, J. M.** (2005) Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário. Cascais: Principia Editora.
- CORREIA, P.** (1993) Políticas de Solos no Planeamento Municipal. Lisboa: FCG
- COSTA LOBO, Manuel** (1999), Planeamento Regional e Urbano. Lisboa: Universidade Aberta.
- FERREIRA, J.;** LOUPA-RAMOS, I.; SILVA, L. (2013) "What to do when all seems lost? Exploring alternative options using a multi-criteria decision aiding approach". Dublin, AESOP-ACSP Joint Congress.
- FRANCISCO, M.** (2007) Espaço Público Urbano: Entre a Realidade e o Projecto Participado. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa.
- GEHL, J.** (1987) Life Between Buildings – Using Public Spaces. New York: Van Nostrand Reinhold Company Limited.
- GONÇALVES, C.** (2009) Expansão Urbana e Mercado Imobiliário. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa.
- GONÇALVES, J. M.** (2006) Os Espaços Públicos na Reconfiguração Física e Social da Cidade. Lisboa: Universidade Lusíada Editora.
- INE** Instituto Nacional de Estatística (2014). www.ine.pt, Outubro 2014.
- JACOBS, A. B.** (1995) The Death and Life Of Great American Cities. E.U.A.: M.I.T. Press.

KEENEY, R. (1992) *Value-Focused Thinking: A Path to Creative Decisionmaking*. Harvard: Harvard University Press.

LAGES, M. F.; **LOBO**, M. C.; **CARVALHO**, L. X.; **LIZ**, C. (2004) *Habituação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana da Lisboa*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

LAMAS, J. M. R. G. (2000) *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: FCG.

LLOYD, S. (1961) *The Art of the Ancient Near East*, Norwich: Jarrold and Sons Ltd.

LOUPA-RAMOS, I.; **BERNARDO**, F.; **SARAIVA**, G., M.; (2007) “Paisagem Urbana: Viver a Cidade Entre o Artificial e o Natural”, *Métodos e Técnicas para o Desenvolvimento Urbano – A experiência dos Projectos Polis*, (**NUNES DA SILVA**, F. coord.). Lisboa: Parque Expo.

LYNCH, Kevin (1960) *A Imagem da Cidade*. Lisboa: Edições 70.

MATEUS, R.; **FERREIRA**, J. A.; **CARREIRA**, J. (2008) “Multicriteria decision analysis (MCDA): Central Porto high-speed railway station”, *European Journal of Operational Research*, 187, pp. 1-18.

METHA, V. (2014) Evaluating Public Space, *Journal of Urban Design*, 19:1, pp. 53-88.

MORO, A. (2011). Una Metodología Sistemática para el Análisis de los Espacios Públicos. El caso de la ciudad de La Plata. *Revista Questión*, vol.1, no30, Buenos Aires.
<http://perio.unlp.edu.ar/ojs/index.php/question/article/view/1072/1051>, Maio 2014.

PEREIRA, C. P. S. M. (2013) *Branding de Cidades*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa.

PPS Projects for Public Spaces (2014). www.pps.org, Outubro 2014.

REIS, A. T.; **LAY**, M.C. (2006). Avaliação da qualidade de projetos – uma abordagem perceptiva e cognitiva. *Ambiente construído*, v.6, no 3, jul./set. 2006, 21-34, Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Porto Alegre.

ROSA, N. L. (2008) *Avaliação de Bens Imobiliários: O Valor Do Maior e Melhor Uso dos Imóveis e Sua Consistência Temporal*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa.

SALGUEIRO, T. B. (1983) Mercado de habitação e estrutura urbana na área suburbana de Lisboa in *Boletim Cultural nº89* Lisboa: Assembleia Distrital de Lisboa.

SIGIMI Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis (2014),
<http://www.portaldasfinancas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp>, Outubro 2014

VPSN Vancouver Public Space Network (2009). *State of Public Space Draft Evaluation Form*.
<http://vancouverpublicspace.ca/uploads/file/VPSN-SOPS-FormV4.pdf>. Abril 2014.

ANEXOS

Anexo I

Planta da área em estudo



Anexo II

Inquérito aos participantes do estudo

Nome do Observador:

Espaço:

Dia:

Hora:

PARTICIPANTE

Género:

Etnia:

Idade:

Razão: Pessoal / Profissional / Pessoal e Profissional / Visita / NS-NR

Frequência: 1x dia ou + / 1x semana ou + / 1x mês ou + / Ocasionalmente

Ocupação:

10. Intimidação e privacidade ameaçada (presença de câmaras de vigilância, seguranças privados, etc.)	3 = ausente 2 = reduzida 1 = moderada 0 = elevada
11. Percepção de espaço aberto e acessível	0 = nula 1 = no espaço ou tempo 2 = predominantemente 3 = total
12. Percepção da possibilidade de participar nas actividades e eventos disponíveis ou desenvolvidos no espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada
18. Percepção da adequação do desenho do espaço às actividades e comportamentos	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada
19. Percepção da utilidade dos negócios e outros usos	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada
25. Percepção do estado de conservação e de manutenção apropriada do espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada
26. Percepção da poluição sonora provocada pelo tráfego ou outros elementos	3 = nula 2 = baixa 1 = moderada 0 = elevada
30. Percepção de segurança através da presença de câmaras de vigilância, seguranças, guias, polícias, porteiros, etc.	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada
31. Percepção de segurança durante o dia	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada
32. Percepção de segurança relativamente à criminalidade depois do anoitecer	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada
33. Percepção de segurança em relação ao tráfego viário	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada
41. Percepção da atractividade do espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada
42. Percepção do interesse do espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada

Anexo III

Descritor de Impacto e Função Valor

Subcritério	Descritor de Impacto	Função de Valor
1. Presença de pessoas de diversas idades	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: 2 ou mais faixas etárias com representação igual a 0% Reduzida: 3 ou mais faixas etárias com representação inferior a 10% Média: 1 ou 2 faixas etárias com representação inferior a 10% Elevado: todas as faixas etárias com representação superior a 10%
2. Presença de pessoas de diferentes géneros	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: $30\% \leq M-F $ Reduzida: $10\% \leq M-F < 30\%$ Média: $5\% \leq M-F < 10\%$ Elevada: $ M-F < 5\%$
3. Presença de pessoas de diferentes classes sociais	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a profissão dos utilizadores Reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a profissão dos utilizadores Média: através da percepção do perito tendo em conta a profissão dos utilizadores Elevado: através da percepção do perito tendo em conta a profissão dos utilizadores
4. Presença de pessoas de diferentes etnias	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: etnia local com representação igual a 100% Reduzida: etnia local com representação superior ou igual a 85% Média: etnia local com representação entre 70% e 85% Elevado: etnia local com representação inferior ou igual a 70%
5. Presença de pessoas com mobilidade reduzida	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: presença de pessoas com mobilidade reduzida igual a 0% dos utilizadores Reduzida: presença de pessoas com mobilidade reduzida entre 0% e 0,5% dos utilizadores Média: presença de pessoas com mobilidade reduzida entre 0,5% e 1% dos utilizadores Elevado: presença de pessoas com mobilidade superior a 1% dos utilizadores
6. Controlo de entrada no espaço: portões, guardas, etc.	3 = nenhum 2 = reduzido 1 = algum 0 = elevado	Nenhum: inexistente Reduzido: existência de 1 subespaço com entrada controlada Algum: existência de 1 ou mais subespaços com entrada controlada Elevado: todo o espaço com entrada controlada
7. Diversidade de actividades e comportamentos	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Muito reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Média: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades
8. Tempo de abertura do espaço público	0 = muito reduzido 1 = reduzido 2 = médio 3 = elevado	Muito limitado: aberto menos que 8h por dia Reduzido: aberto entre 8h a 16h por dia Médio: aberto entre 16h a 24h por dia Elevado: aberto durante 24h por dia
9. Presença de sinalização que exclua tipos de pessoas ou comportamentos	3 = ausente 2 = reduzida 1 = moderada 0 = elevada	Ausente: sem sinalização Reduzida: uma sinalização local Moderada: mais do que uma sinalização local Elevada: sinalização com aplicação em todo o espaço
10. Intimidação e privacidade ameaçada (presença de câmaras de vigilância, seguranças privados, etc.)	3 = ausente 2 = reduzida 1 = moderada 0 = elevada	Ausente: determinado pela percepção dos utilizadores Reduzida: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
11. Percepção de espaço aberto e acessível	0 = nula 1 = no espaço ou tempo 2 = predominantemente 3 = total	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores No espaço ou no tempo: determinado pela percepção dos utilizadores predominantemente: determinado pela percepção dos utilizadores total: determinado pela percepção dos utilizadores
12. Percepção da possibilidade de participar nas actividades e eventos disponíveis ou desenvolvidos no espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
13. Existência de espaços comunitários de reunião ("Third places").	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Nula: inexistência de espaços comunitários de reunião Reduzida: existência de um espaço comunitário de reunião Média: existência de dois espaços comunitários de reunião Elevada: existência de três ou mais espaços comunitários de reunião

14. Diversidade de actividades e comportamentos	0 = muito reduzida 1 = reduzida 2 = moderada 3 = elevada	Muito reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Média: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de actividades
15. Flexibilidade do espaço para servir as necessidades dos utilizadores	0 = nulo 1 = baixo 2 = moderado 3 = elevado	Muito reduzida: através da percepção do perito tendo em conta o nível de flexibilidade Reduzida: através da percepção do perito tendo em conta o nível de flexibilidade Média: através da percepção do perito tendo em conta o nível de flexibilidade Elevada: através da percepção do perito tendo em conta o nível de flexibilidade
16. Existência de lugares de venda de alimentos no interior ou na periferia	0 = inexistente 1 = reduzida 2 = moderada 3 = elevada	Inexistente: inexistência de lugares de venda de alimentos Reduzida: existência de um a três lugares de venda de alimentos sem esplanada Moderada: existência de um a três lugares de venda de alimentos com esplanada Elevada: existência de mais de três lugares de vende de alimentos
17. Diversidade de comércio e de empresas nos limites do espaço	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de empresas Reduzida: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de empresas Média: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de empresas Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a diversidade de empresas
18. Percepção da adequação do desenho do espaço às actividades e comportamentos	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Ausente: determinado pela percepção dos utilizadores Reduzida: determinado pela percepção dos utilizadores Média: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
19. Percepção da utilidade dos negócios e outros usos	0 = nula 1 = reduzida 2 = média 3 = elevada	Ausente: determinado pela percepção dos utilizadores Reduzida: determinado pela percepção dos utilizadores Média: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
20. Lugares para sentar (sem ter que se pagar por serviços)	0 = nenhum 1 = poucos 2 = localizados 3 = distribuídos	Nenhum: inexistência de lugares para sentar (sem ter que se pagar por serviços) Poucos: existência de lugares para sentar sem terem sido projectados com essa finalidade Localizados: existência pontual de lugares para sentar (sem ter que se pagar por serviços) Distribuídos: existência de lugares para sentar distribuídos pelo espaço
21. Lugares para sentar associados à restauração	0 = nenhum 1 = poucos 2 = localizados 3 = distribuídos	Nenhum: inexistência de lugares para sentar associados à restauração Poucos: existência de uma ou duas com lugares insuficiente face à oferta Localizados: existência de uma ou duas esplanadas no espaço Distribuídos: existência de mais de duas esplanadas no espaço
22. Outros mobiliários urbanos e artefactos no espaço	0 = nenhuns 1 = poucos 2 = alguns 3 = muitos	Nenhuns: através da percepção do perito tendo em conta o número e a diversidade Poucos: através da percepção do perito tendo em conta o número e a diversidade Alguns: através da percepção do perito tendo em conta o número e a diversidade Muitos: através da percepção do perito tendo em conta o número e a diversidade
23. Conforto climático do espaço – sombras e abrigos	0 = nulo 1 = baixo 2 = médio 3 = elevado	Nulo: inexistência de sombras ou abrigos Baixo: existência somente de árvores como abrigos de sobra Médio: existência de um abrigo de protecção (chuva/sol) Elevado: existência de dois ou mais abrigos de protecção (chuva/sol)
24. Mobiliário urbano que dificulte/desencoraje o uso do espaço	3 = nenhum 2 = médio baixo 1 = médio alto 0 = elevado	Nenhum: através da percepção do perito tendo em conta o tipo de mobiliário urbano Médio baixo: através da percepção do perito tendo em conta o tipo de mobiliário urbano Médio alto: através da percepção do perito tendo em conta o tipo de mobiliário urbano Elevado: através da percepção do perito tendo em conta o tipo de mobiliário urbano
25. Percepção do estado de conservação e de manutenção apropriada do espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
26. Percepção da poluição sonora provocada pelo tráfego ou outros elementos	3 = nula 2 = baixa 1 = moderada 0 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
27. Contacto visual e físico com ruas/espacos adjacentes	0 = nenhum 1 = pouco 2 = algum 3 = elevado	Nenhum: contacto visual com nenhuma rua/espaco adjacente Pouco: contacto visual com menos de metade das ruas/espacos adjacentes Algum: contacto visual com mais de metade das ruas/espacos adjacentes Elevado: contacto visual com todas as ruas/espacos adjacentes
28. Estado físico e manutenção apropriados ao tipo de espaço	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta o estado de manutenção do espaço Baixa: através da percepção do perito tendo em conta o estado de manutenção do espaço Média: através da percepção do perito tendo em conta o estado de manutenção do espaço Elevada: através da percepção do perito tendo em conta o estado de manutenção do espaço
29. Qualidade da iluminação após anoitecer	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Nula: inexistência de iluminação após anoitecer Baixa: iluminação até 20% da área do espaço após anoitecer Média: iluminação entre 20% a 60% da área do espaço após anoitecer Elevada: iluminação de mais de 60% da área do espaço após anoitecer
30. Percepção de segurança através da presença de câmaras de vigilância, seguranças, guias, polícias, porteiros, etc.	0 = nula 1 = baixa 2 = média 3 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Média: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores

31. Percepção de segurança durante o dia	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Nenhuma: determinado pela percepção dos utilizadores Pouca: determinado pela percepção dos utilizadores Alguma: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
32. Percepção de segurança relativamente à criminalidade depois do anoitecer	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Nenhuma: determinado pela percepção dos utilizadores Pouca: determinado pela percepção dos utilizadores Alguma: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
33. Percepção de segurança em relação ao tráfego viário	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Nenhuma: determinado pela percepção dos utilizadores Pouca: determinado pela percepção dos utilizadores Alguma: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
34. Presença de edifícios ou paisagens referenciáveis	0 = nenhuma 1 = pouca 2 = alguma 3 = elevada	Nenhuma: através da percepção do perito tendo em conta edifícios ou paisag. de referencia Pouca: através da percepção do perito tendo em conta edifícios ou paisag. de referencia Alguma: através da percepção do perito tendo em conta edifícios ou paisag. de referencia Elevada: através da percepção do perito tendo em conta edifícios ou paisag. de referencia
35. Sensação de Enquadramento	0 = nenhum 1 = médio baixo 2 = médio alto 3 = elevado	Nenhum: através da percepção do perito tendo em conta a sensação de enquadramento Médio baixo: através da percepção do perito tendo em conta a sensação de enquadramento Médio alto: através da percepção do perito tendo em conta a sensação de enquadramento Elevado: através da percepção do perito tendo em conta a sensação de enquadramento
36. Variedade de subespaços	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: todo o espaço homogéneo, sem existência de subespaços Baixa: através da percepção do perito tendo em conta a existência de subespaços Moderada: através da percepção do perito tendo em conta a exist. de diferentes subespaços Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a exist. de diferentes subespaços
37. Densidade de elementos promotores de complexidade sensorial	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta a densidade sensorial Baixa: através da percepção do perito tendo em conta a densidade sensorial Moderada: através da percepção do perito tendo em conta a densidade sensorial Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a densidade sensorial
38. Variedade de elementos promotores de complexidade sensorial	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta a variedade sensorial Baixa: através da percepção do perito tendo em conta a variedade sensorial Moderada: através da percepção do perito tendo em conta a variedade sensorial Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a variedade sensorial
39. Presença de elementos estéticos que criam referencias espaciais	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta os elementos estéticos presentes Baixa: através da percepção do perito tendo em conta os elementos estéticos presentes Moderada: através da percepção do perito tendo em conta os elementos estéticos presentes Elevada: através da percepção do perito tendo em conta os elementos estéticos presentes
40. Existência de ligações visuais e físicas com as ruas/espacos adjacentes	0 = quase nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Quase nula: contacto visual com nenhuma rua/espaco adjacente Baixa: contacto visual com menos de metade das ruas/espacos adjacentes Moderada: contacto visual com mais de metade das ruas/espacos adjacentes Elevada: contacto visual com todas as ruas/espacos adjacentes
41. Permeabilidade entre as fachadas dos edificios e a frente de rua	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: permeabilidade inexistente entre as fachadas dos edificios e a frente de rua Baixa: permeabilidade até 20% entre as fachadas dos edificios e a frente de rua Moderada: permeabilidade entre 20% e 50% entre as fachadas dos edificios e a frente de rua Elevada: permeabilidade superior a 50% entre as fachadas dos edificios e a frente de rua
42. Personalização dos edificios na frente de rua	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta os elementos presentes Baixa: através da percepção do perito tendo em conta os elementos presentes Moderada: através da percepção do perito tendo em conta os elementos presentes Elevada: através da percepção do perito tendo em conta os elementos presentes
43. Articulação e diversidade da arquitectura dos edificios de frente de rua	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: através da percepção do perito tendo em conta a arquitectura dos edificios Baixa: através da percepção do perito tendo em conta a arquitectura dos edificios Moderada: através da percepção do perito tendo em conta a arquitectura dos edificios Elevada: através da percepção do perito tendo em conta a arquitectura dos edificios
44. Percepção de atractividade do espaco	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores
45. Percepção do interesse do espaco	0 = nula 1 = baixa 2 = moderada 3 = elevada	Nula: determinado pela percepção dos utilizadores Baixa: determinado pela percepção dos utilizadores Moderada: determinado pela percepção dos utilizadores Elevada: determinado pela percepção dos utilizadores

Anexo IV

Diagrama Projects for Public Spaces (2014)

