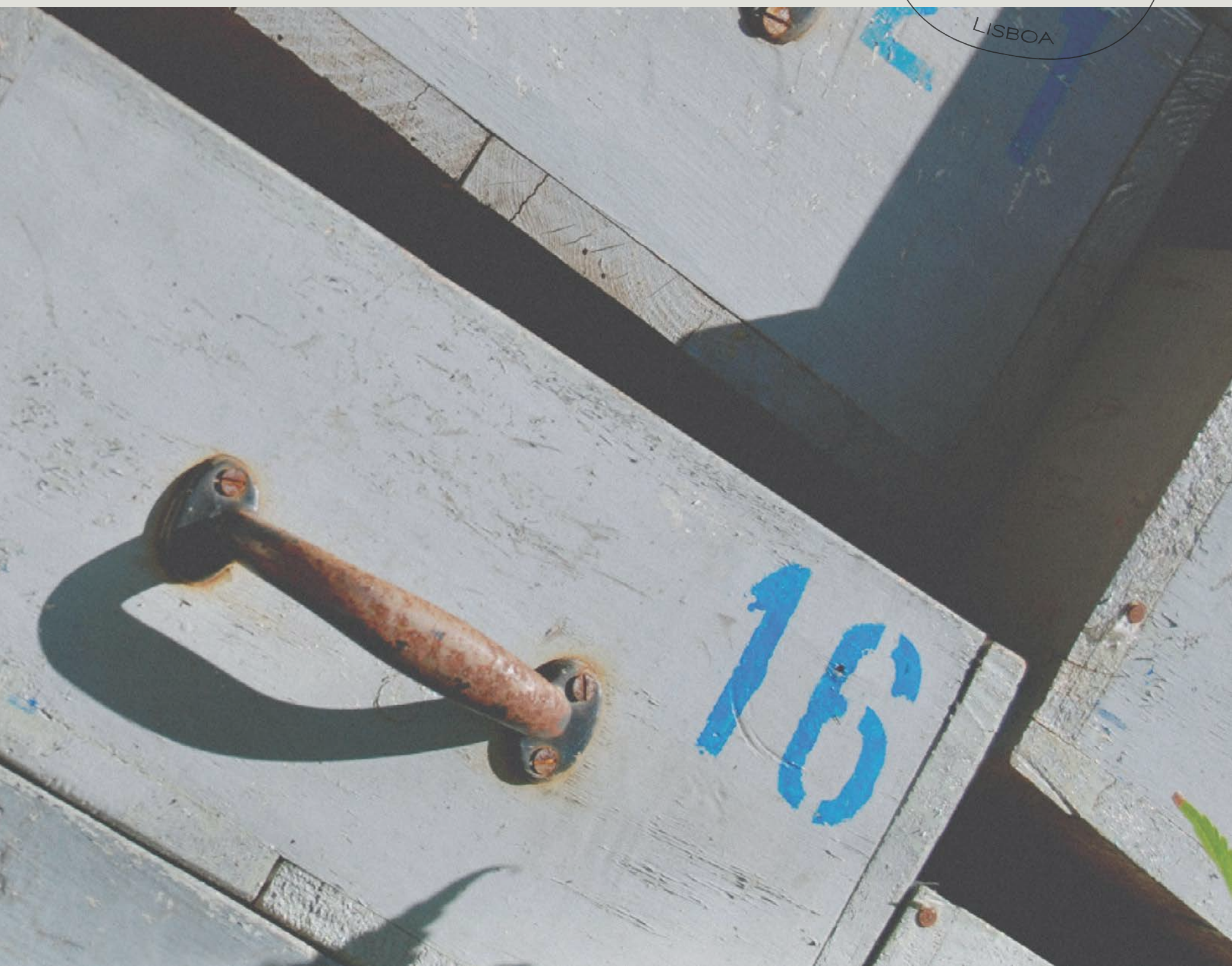


NO BAIRRO

DA JUNQUEIRA





PINTO FERREIRA 4
PÁTEO DA
CORDOARIA
LISBOA

O PÁTEO DA CORDOARIA
É UM PROJECTO IMOBILIÁRIO
QUE OCUPA O NÚMERO 4
DA RUA PINTO FERREIRA NA
JUNQUEIRA, NA MARGEM DO RIO
TEJO EM LISBOA; UM LUGAR QUE
VIU PASSAR DIFERENTES GENTES
E PROPÓSITOS E QUE SE PREPARA
PARA UM NOVO CAPÍTULO.

3

PORQUÊ UMA REVISTA “DE BAIRRO”?

O projeto Páteo da Cordoaria promove-se por si só, pela sua beleza estética, pela perfeição da sua linha arquitetónica, pela excelência do desenho do layout dos apartamentos e pela qualidade dos materiais e acabamentos. Estas características e atributos, nesta localização de excelência, são garantia de sucesso do empreendimento, sem necessidade de publicidade.

Por isso, preferimos divulgar e dar a conhecer o que existe nesta privilegiada zona de Lisboa e promover o que de novo aqui está a acontecer. Fazer uma revista, que nos permita chegar a um público alargado de pessoas; a qualquer pessoa que se interesse por Lisboa e pelas suas belezas.

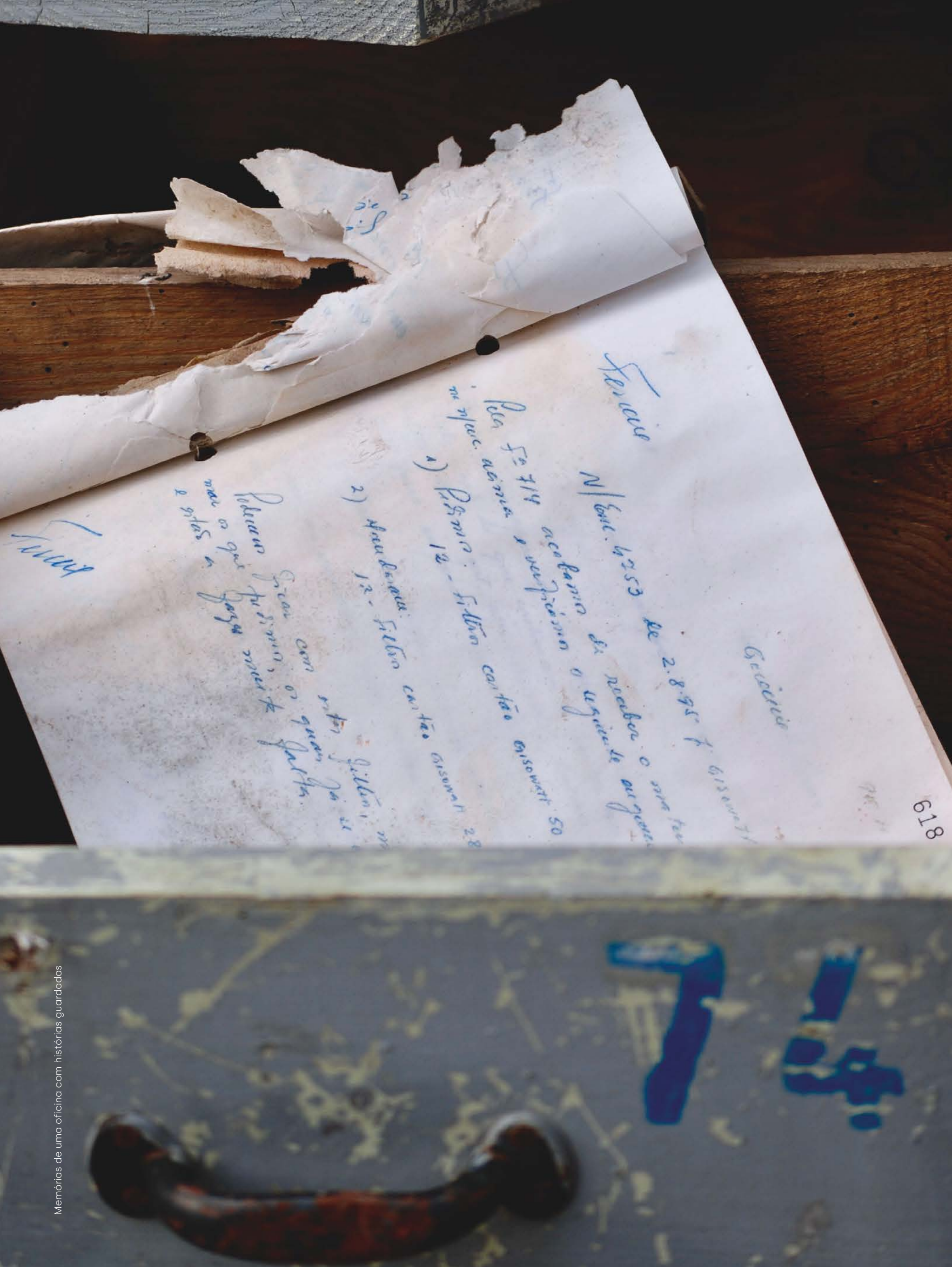
A sociedade actual vive cada vez mais em cidades, e dentro das cidades, em espaços territoriais social e culturalmente homogéneos - os “bairros” - onde o sentimento de comunidade e pertença é maior.

A zona da Junqueira até Belém, é um desses Bairros onde existe um conjunto de referências e características que nos fazem identificar este território como um todo. E, neste caso, inequivocamente a proximidade do rio e de todo um conjunto de elementos culturais e monumentais, a par de edifícios de estilos palacianos.

Este bairro sempre foi muito procurado por um certo tipo de pessoas da cidade de Lisboa, que conhecem o privilégio de morar neste ambiente da beira do rio e de poder usufruir de todo um espaço público amplo e humano. Até há pouco tempo, curiosamente, este era uma espécie de segredo bem guardado.

Mas, felizmente, tem-se vindo a assistir a um despertar de atenção e atracção por esta localização, onde novos espaços de negócios tem vindo a aparecer, sejam restaurantes inovadores e criativos, galerias de arte, lojas de moda ou associações culturais e sociais.

A Junqueira está a tornar-se o novo bairro *trendy* de Lisboa.



8. – 11. AS ÚLTIMAS DO BAIRRO

12. – 13. MAPA

14. – 15. EM DESTAQUE:
AJUNQUEIRA

19. – 27. EM CONVERSA COM
TERESA NUNES DA PONTE

28. – 29. EM DESTAQUE:
VIÚVA LAMEGO

30. – 36. LOCAIS SECRETOS

38. – 39. EM DESTAQUE:
MAAT

42. – 45. AS NOVAS TENDÊNCIAS
DO MERCADO RESIDENCIAL

48. – 49. EM DESTAQUE:
CORDOARIA NACIONAL

50. – 57. O SEGREDO ESTÁ
NOS DETALHES



A PRÓXIMIDADE GEOGRÁFICA COM O RIO,
A FORTE ENVOLVÊNCIA CULTURAL E AINDA
UM CONJUNTO DE LOCAIS ICÓNICOS
DA CIDADE A NÍVEL GASTRONÓMICO E DE
COMÉRCIO TORNAM A JUNQUEIRA UMA ZONA
DE EXCELÊNCIA PARA UMA VIDA COSMOPOLITA
E FAMILIAR.



AS ÚLTIMAS DO BAIRRO

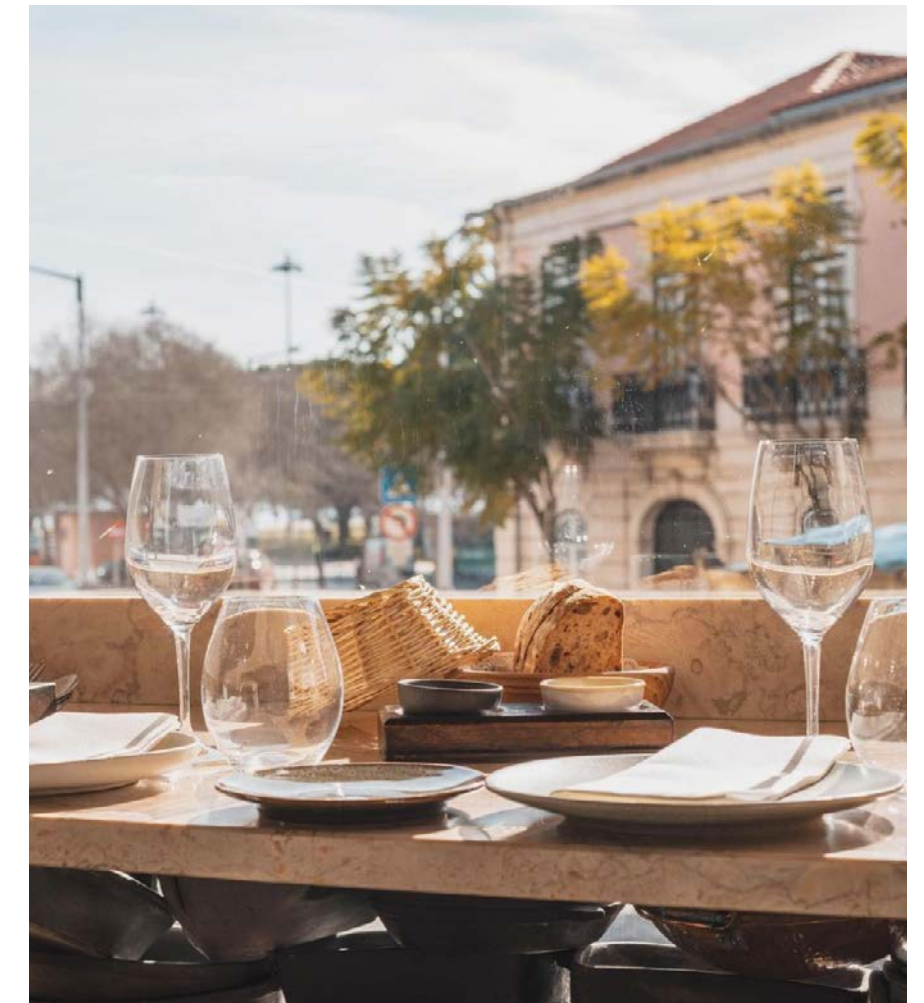


Inspirado nas origens de Beja, Sérgio Frade criou um ponto de encontro da gastronomia alentejana. Um pequeno e carismático balcão onde apetecer petiscar, na conversa com a simpática equipa dirigida pelo inigualável Thales.

Calçada da Ajuda 14, 1300-598 Lisboa | facebook.com/ofradebelem

O FRADE

Cozinha Tradicional Portuguesa



QUAKE

Centro do Terramoto de Lisboa

O Quake dá vida à manhã de 1 de novembro de 1755 em que um violento terramoto, seguido por um tsunami e vários incêndios que duraram uma semana, destruiu a cidade de Lisboa.



Um espaço de 1800 metros quadrados com três pisos e dez salas interativas, que nos leva a uma viagem no tempo para reviver uma das maiores catástrofes naturais que Portugal já enfrentou, numa aventura virtual inesquecível.

Rua Cais da Alfândega Velha, 39, 1300-598 Lisboa | lisbonquake.com

ADEGA BELÉM
Urban Winery



A primeira *urban winery* de Lisboa. Catarina Moreira e David Picard, uma portuguesa e um alemão, ela bióloga e ele professor universitário na área da Antropologia, resolveram mudar de vida e criar a primeira adega urbana da cidade. Nesta adega faz-se vinho artesanal com uvas de produtores de Lisboa e da Península de Setúbal.

Tv. Paulo Jorge 9, 1300-444 Lisboa | adegabellem.com

LA JUNQUEIRA
Artists Residency



Fundada por Stéphane Mulliez, artista ceramista francesa radicada em Lisboa, o edifício de uma antiga escola funciona agora como o seu atelier e residência de artistas de arte contemporânea. O edifício apalaçado, com azulejos típicos portugueses que ainda permanecem intactos, além dos tetos altos e vestígios discretos da Lisboa de outros tempos, recebe duas vezes (na primavera e no outono) artistas que fazem residência durante três meses.

Rua da junqueira, 286, 1300 340 Lisboa | lajunqueira.org

PALÁCIO CONDES DA RIBEIRA GRANDE
Hotel

O Palácio na Junqueira que sobreviveu ao grande terramoto de 1755, foi residência de condes e marqueses e, durante muitos anos, anfitrião de escolas e colégios. A última função foi enquanto Liceu – o antigo Liceu Rainha D. Amélia

– que funcionou até ser praticamente deixado ao abandono. Finalmente, vai ser recuperado e renascer agora como Museu de Arte Contemporânea e Hotel, graças à vontade do empresário Armando Martins e ao projeto do Arq. João Pedras do atelier MetroUrbe. Aqui vai funcionar o Museu de Arte Contemporânea Armando Martins (MACAM) e um hotel de 5 estrelas.

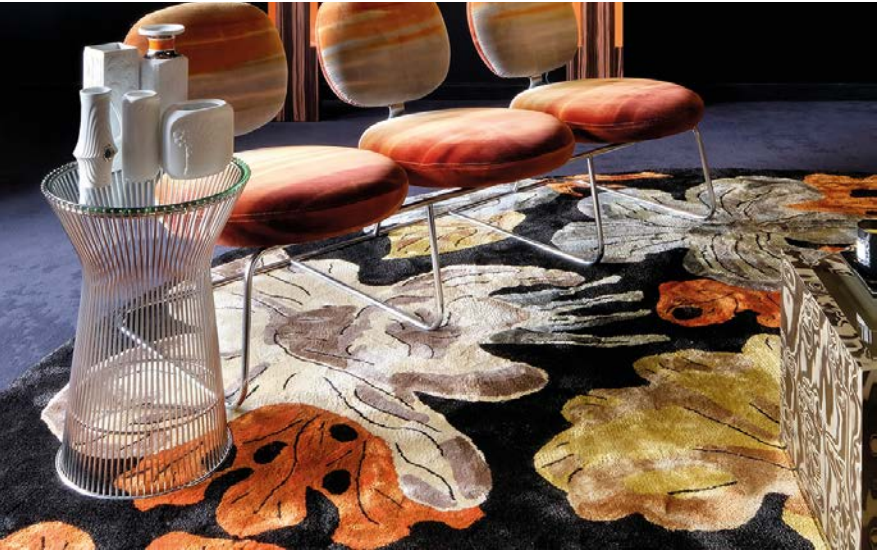
Rua da Junqueira, 62 a 70, 1300-343 Lisboa



OMNU
Creative Houses

Há mais de dez anos que Cláudio Pinheiro se dedica à criação e estudo de peças de design, fruto desta década de trabalho surge espelhado na omnu_creative houses, o Projeto do designer que se associou ao empreendedor Ricardo Figueirinha duas personalidades distintas, mas unidas na vontade de colocar no panorama do design de Interiores uma identidade capaz de idealizar e realizar ambientes exclusivos, elegantes e intemporais.

Rua da junqueira, 285/289, 1300-338 Lisboa | omnu.pt



Mais algumas lojas de decoração

Forma Enredo – Rua da Junqueira 239 | formaenredo.com
Silvia Costa – Rua Junqueira 229 | silviacosta.com.pt
Miguel Raposo – Rua da Junqueira 203 | miguelraposo.design



PINTO FERREIRA 4
PÁTEO DA
CORDOARIA
LISBOA

ESPAÇOS CULTURAIS

- 1. MAAT + Fundação EDP
- 2. Mosteiro dos Jerónimos
- 3. Torre de Belém
- 4. Museu dos Coches
- 5. Cordoaria Nacional
- 6. Museu da Carris
- 7. Centro Cultural de Belém
- 8. Village Inderground Lisboa
- 9. Padrão dos Descobrimentos
- 10. Planetário de Marinha
- 11. Museu de Arte Popular
- 12. LU.CA - Teatro Luís de Camões
- 13. Palácio Nacional de Belém
- 14. LX Factory

GASTRONOMIA

- 15. O Frade
- 16. SUD Lisboa
- 17. Docas
- 18. Feitoria
- 19. Cafetaria Mensagem
- 20. Pastéis de Belém
- 21. Café In
- 22. Vela Latina
- 23. Esplanada Gandalata

ESPAÇOS VERDES

- 24. Jardim Botânico Tropical
- 25. Jardim do Império
- 26. Jardim Vasco da Gama
- 27. Jardim Afonso de Albuquerque

OUTROS

- 28. Estação ferroviária de Belém
- 29. Estação Fluvial de Belém
- 30. Hospital Egas Moniz
- 31. Associação Regional de Vela do Centro
- 32. Clube de Padel
- 33. Doca de Stº Amaro
- 34. Doca de Belém
- 35. Doca do Bom Sucesso

JUNQUEIRA

O nome Junqueira remonta ao início do século XIII e está relacionada com a grande quantidade de juncos que se acumulavam neste local, outrora pantanoso, por aí existir a foz do "rio seco".

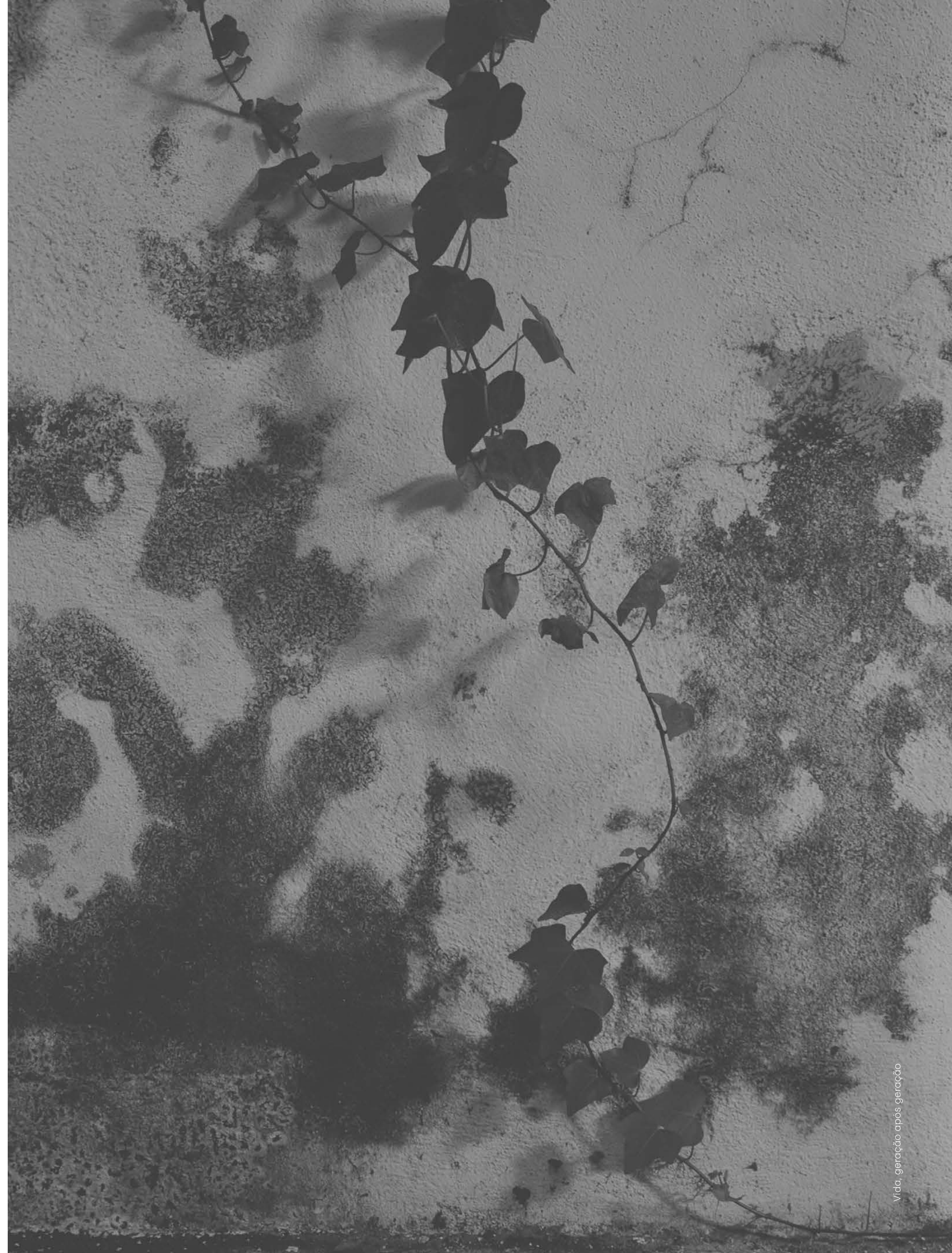
O caminho conheceu uma primeira fase de utilização quando se tornou no trajecto mais óbvio para aceder ao Mosteiro de Santa Maria de Belém, sendo por isso chamada de Estrada de Belém. Mas a sua urbanização, e consequente regularização, começou séculos mais tarde. No século XVII começou um período de construção de várias casas nobres ao estilo barroco, no lado norte da rua, de que são exemplos, o Palácio dos Condes da Ribeira, o Palácio Burnay, a Casa da Junqueira/Palacete Polignac, a Quinta das Águias ou a Casa Nobre de Lázaro Leitão. O lado sul permaneceu, até meados do século XIX, praia.

No século XVIII no lado sul edificaram-se construções que vieram ocupar a área de praia, no troço mais ocidental, como os desaparecidos fortes de S. João e de S. Pedro e a Cordoaria Nacional, que ainda se mantem. Em 1901 a linha de carros eléctricos começou a funcionar. Já no século XX construiu-se o edifício da Standard Electrica (hoje sede da Orquestra Metropolitana de Lisboa), em 1948, e em 1957, os pavilhões da antiga FIL (hoje Centro de Congressos de Lisboa).





Memórias do tempo e lugar



Vida, geração após geração

EM CONVERSA COM TERESA NUNES DA PONTE

Este projeto parece ser um híbrido, entre um condomínio de apartamentos e um de moradias. Como o classificaria? Qual será a vivência predominante?

A proximidade do Rio e a presença da Cordoaria e da arquitectura palaciana e burguesa dos séculos XVIII e XIX, a par das casas simples de modestas cantarias, constituem a qualidade e a riqueza deste ambiente urbano. No interior do condomínio, o jardim completa esta diversidade e determina a vivência do conjunto.

Embora nem todas as casas tenham um jardim privativo, todas usufruem de um espaço verde comum, protegido e intimista, que determina a vivência do conjunto. Podemos entrar em casa através do jardim, ou utilizá-lo tanto para uma leitura na sombra de uma árvore, como para a brincadeira das crianças no relvado ou na piscina. Podemos ainda apenas olhá-lo através dos grandes vãos, no recolhimento das nossas casas.

A Teresa é mais reconhecida pelo trabalho em projetos de intervenção pública. Em que medida transporta essa experiência para os projetos residenciais?

Tenho tido a sorte de fazer projectos para espaços ou conjuntos de usufruto público, onde gostava de poder contribuir para o bem estar de todos os que beneficiam deles. O mesmo se passa com os projectos para habitar, fazemo-los, no atelier, para que as pessoas gostem de lá viver. Penso que só a qualidade da arquitectura propicia um habitar qualificado.

Gosto de trabalhar com diferentes programas e a várias escalas, desde a cidade ao objecto. Temos tido esse privilégio e sempre que é possível, tanto em espaço público, como em edifícios de usufruto público ou privado, desenhamos mobiliário, objectos, candeeiros, o que podemos em acordo com os clientes.

Continuamos a verificar que a grande maioria dos ateliers – principalmente os mais conhecidos - em Portugal são fundados ou tem à frente arquitetos homens. Na sua opinião, qual a razão? Acha que está a mudar? Teremos uma nova geração de arquitetas?

É verdade, a maioria dos ateliers é ainda coordenada por homens, mas sim, acho que está a mudar. Está a mudar em todas as profissões.

Tradicionalmente as mulheres não tinham um papel público na sociedade, nem sequer votavam em democracia, mas houve muitas conquistas durante todo o século passado. Os processos culturais são lentos, mas creio que estamos perante uma situação que não tem retorno.

Temos ainda a questão da maternidade, e apesar de haver uma participação crescente dos pais, as mães terão sempre um papel insubstituível, que considero um enorme privilégio, mas que pode contribuir para uma carreira profissional mais dilatada no tempo.

Mas acho que sim, temos uma nova geração de arquitectas, que se estão a impôr pela qualidade, o que me dá muita satisfação.

E em 1998, quando em nome próprio, forma o seu atelier, não sentiu dificuldades por ser mulher?

Embora só em 1998 tenha formalizado o atelier, já o tinha constituído em 1988. Nessa altura o acesso à prática da arquitectura era bem mais fácil do que actualmente e penso que hoje em dia será mais difícil tanto para uma mulher como para um homem. Também havia menos competição, menos burocracias e dificuldades na construção.

Embora hoje haja muito mais atenção às mulheres na profissão, penso que a competição exacerba as questões de género e, em alguns meios, o problema revela-se mais presente agora do que era há 30 anos atrás. Havia mais ajuda e era mais fácil pedi-la.

Por isso, acha que a arquitetura em Portugal é demasiado masculina? Em que se pode refletir?

Parece-me que Portugal acompanha o que se passa nos países mais próximos, se bem que temos a sorte de ter uma qualidade média da arquitectura superior à de muitos países europeus.

A arquitectura é um trabalho de equipa entre os vários intervenientes nos projectos, não só arquitectos, mas também engenheiros, gestores e outros, e penso que o produto final tem muito a ganhar com a participação de ambos os géneros. Acho que a contribuição das mulheres é fundamental para um projecto de qualidade, não só pelo que fazem, mas, de um modo geral, também pela forma como o fazem.

Há cada vez mais mulheres, incluindo nas obras, o que, com o tempo, vai com certeza mudar a forma como a sua presença é aceite e vai beneficiar a qualidade, não só do ambiente profissional, como da obra acabada.

A questão de género na arquitetura, no design, e na engenharia continuam a ser um fator de desigualdade, sente isso?

Acredito que é ainda um factor de desigualdade, porque há no mundo da construção uma cultura que se mantém bastante masculina, que ainda não teve tempo para mudar.

Tenho, pessoalmente, tendência para o diálogo e para procurar os aspectos positivos em todas as relações profissionais, o que me leva a não dar muita importância a alguns factores que poderiam ser discriminatórios. Mas já me aconteceu ter de lidar com aspectos bastante negativos.

Pelo menos em alguns meios, para prosseguir os seus objectivos, uma mulher tem de ser bem persistente!

Como foi estudar no pós 25 de Abril?

O 25 de Abril encontrou-me no segundo ano do curso de arquitectura. Foi um período maravilhoso para viver enquanto estudante, cheio de mudanças e muito idealista. Mas o meu curso teve 4 reformas! Tanto tinha um ano com 4 cadeiras, como no ano seguinte tinha 12. Tive alguns bons professores, com os quais aprendi muito, mas na generalidade foi um curso muito autodidacta, no qual nos ajudávamos muito entre colegas e aprendemos muitas outras coisas para além de arquitectura. A Escola de Belas Artes fechou e tive oportunidade de trabalhar noutras áreas que me ajudaram muito para a futura prática da arquitectura. Trabalhei com Secretários de Estado e na Comissão Nacional das Eleições, numa altura em que tudo acontecia e se vivia com grande intensidade. Recomecei o curso à noite para concluir o trabalho que estava a fazer e, mais uma vez, a relação com os colegas foi determinante para a minha formação.

O que é para si um bom projecto?

Um bom projecto é um projecto de qualidade, o que se reflecte antes de mais na expressão plástica, na resolução do programa e na sua relação com o sítio. Um bom projecto tem de ser bonito e funcional, tem de cumprir os objectivos, resolver as condicionantes e integrar-se no local, respeitando-o. O que depois de desenhado ou construído parece óbvio num projecto é, por vezes, o mais difícil de solucionar e a qualidade revela-se desde a concepção geral até aos pormenores mais simples e invisíveis. Da minha experiência, quanto mais racional é um espaço, mais intemporal será. Quanto mais claro, mais facilmente utilizável resultará.

Como sente a responsabilidade do arquiteto enquanto modificador da paisagem urbana? Este projeto, inserido numa zona de tanta importância urbanística e arquitetónica, foi um desafio?

Sinto uma grande responsabilidade. Encaro a arquitectura como um serviço. Com as suas ferramentas o arquitecto pode construir beleza e espaços que proporcionem boas vivências, qualificar a paisagem, urbana ou rural, e o ambiente em que se insere. Este projecto situa-se numa das áreas históricas da Cidade, uma área com uma grande diversidade de tipologias e estilos arquitectónicos, um conjunto de uma enorme qualidade estética e urbana. Em tempos, uma das saídas da cidade para Belém e para poente, ocupada por palácios e as suas dependências a partir do século xviii, viu nascer a Cordoaria em meados do século xviii e foi assistindo a um desenvolvimento qualificado da malha urbana e da aquitectura. Intervir neste local significa um grande respeito pelo existente, a procura da melhor forma e da melhor expressão formal, dialogando com uma frente de rua que faz a transição da Junqueira antiga para a ocupação modernista. O Projecto foi um desafio. Pretendíamos construir um diálogo com a memória industrial do sítio, devolvendo-a ao local através do projecto e da construção, embora com uma expressão que queríamos marcadamente contemporânea e um desenho depurado.

Em Lisboa, construção nova ou reabilitação?

Lisboa tem muito para reabilitar, desde o espaço público aos edifícios, alguns vazios onde poderiam surgir também mais jardins. Este processo está em desenvolvimento e é imparável. Penso que a construção nova se justifica quando a existente não é recuperável ou quando faz sentido completar a malha urbana. Como se reabilita também é outra questão importante. Onde se justifica renovar, ou pelo contrário, restaurar. São muitas questões em aberto, onde a reflexão devia fazer parte do processo, sem extremismos e com muito fundamento.

“SINTO UMA GRANDE RESPONSABILIDADE. ENCARO A ARQUITECTURA COMO UM SERVIÇO. COM AS SUAS FERRAMENTAS O ARQUITECTO PODE CONSTRUIR BELEZA E ESPAÇOS QUE PROPORCIONEM BOAS VIVÊNCIAS, QUALIFICAR A PAISAGEM, URBANA OU RURAL, E O AMBIENTE EM QUE SE INSERE.”



Para além dos projetos de arquitetura, a Teresa tem desenhado mobiliário, objetos, exposições. O arquiteto deve também ser um designer? É uma arquiteta de detalhes?

Tenho sempre a tentação de continuar a arquitectura e levá-la até aos acessórios, ao mobiliário, aos objectos.

Sempre que possível, aproximamo-nos da obra total.

Para a Casa de Mateus, no projecto para a Residência de Artistas, foi possível desenhar uns puxadores, que produzimos em serralharia com os mestres locais, e mais tarde propusemos a um fornecedor produzir comercialmente. O mesmo aconteceu com uma cremone, que desenvolvemos para as portadas dos vãos das nossas reabilitações.

Na Fundação Calouste Gulbenkian a nossa colaboração, para além dos projectos de restauro e renovação, tem incluído o desenho de mobiliário e objectos funcionais, tanto para os auditórios, como para as salas de trabalho.

No Hotel Verride Santa Catarina, foi possível desenhar todo o mobiliário, incluindo candeeiros e outros objectos, tendo tido um fashion designer, com quem, ao longo de oito meses no atelier, desenvolvemos o projecto de interiores.

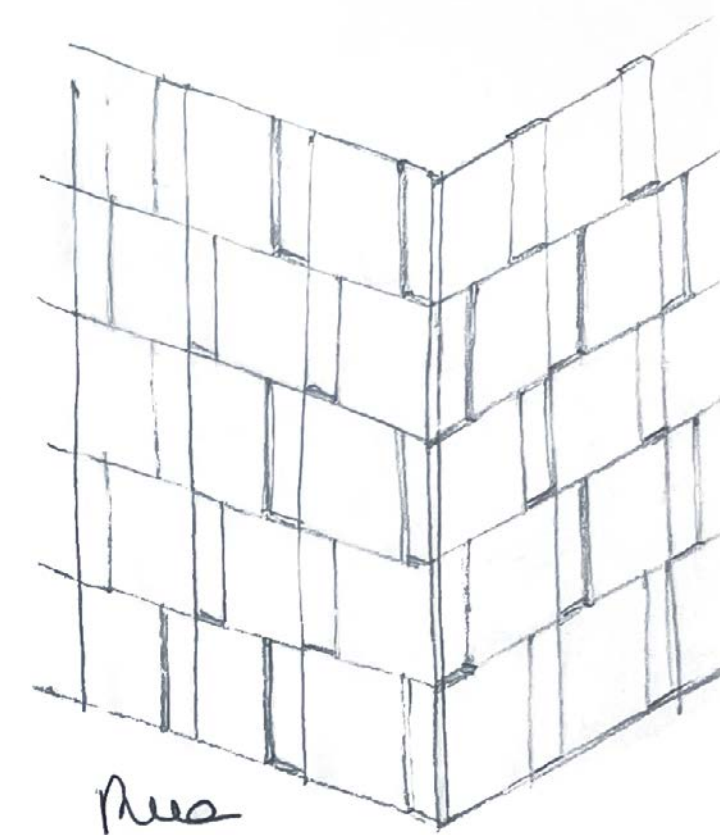
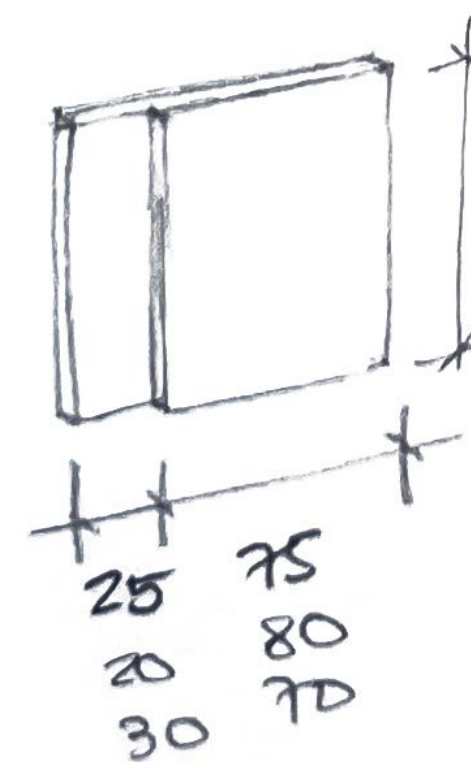
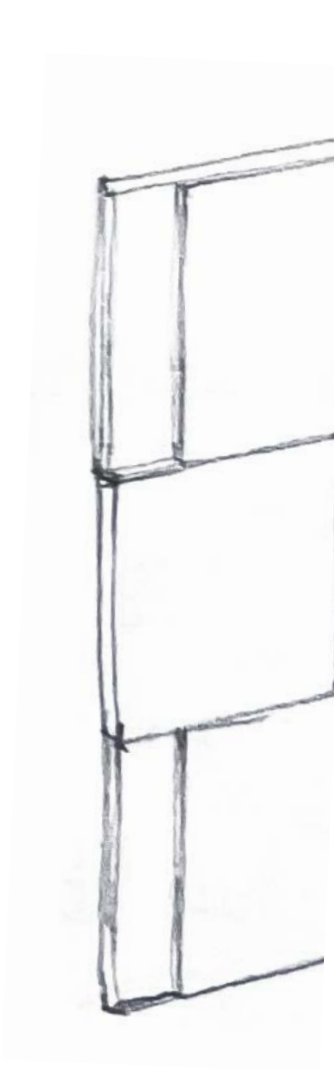
Também neste projecto, a Lx Capital nos deu a hipótese de desenhar algum mobiliário, o que nos deixou muito satisfeitas (embora não tenha sido sempre assim, neste momento, na equipa deste projecto, somos só mulheres!). Inspiradas pela Ana Magalhães da AMA, desenhamos um contador para a entrada / recepção, onde se reaproveitam gavetas de oficina, memórias do arquivo da antiga fábrica.



Uma marca importante deste projeto será a fachada do bloco principal em Azulejos Viúva Lamego, desenhados propositadamente para este empreendimento? Qual foi a inspiração?

Esta fachada é a face mais visível do Pátio da Cordoaria, constitui a sua porta de entrada. Queríamos que identificasse o conjunto, que se notasse sem quebrar, no entanto, o equilíbrio do ambiente geral. Os azulejos da Viúva Lamego mantêm o brilho antigo, as suas ligeiras irregularidades, que herdaram dos processos de produção ancestrais, reflectem a luz de uma forma difusa e especial. Para além disso trata-se de uma marca portuguesa, que atravessou todas as crises, se internacionalizou e merece ser usada cá dentro.

Por outro lado, a Lx Capital lançou-nos o repto muito estimulante de criar um azulejo para este projecto. Fizemos uma visita à fábrica, que foi muito inspiradora. Pretendíamos um relevo subtil e surgiu a ideia de acompanhar e enfatizar a verticalidade das fachadas, acompanhando o ritmo dos vãos. Desenhámos duas hipóteses com diversas medidas, que vimos com o dono da obra e com a produção e acabámos com um desnível muito ligeiro, marcação vertical assimétrica, que vai contribuir para um reflexo mais profundo e um brilho mais irregular.



OS AZULEJOS DA VIÚVA LAMEGO MANTÊM O BRILHO ANTIGO, AS SUAS LIGEIRAS IRREGULARIDADES, QUE HERDARAM DOS PROCESSOS DE PRODUÇÃO ANCESTRAIS, REFLECTEM A LUZ DE UMA FORMA DIFUSA E ESPECIAL.

Como sente a cidade de Lisboa de hoje e toda a transformação urbana que tem vivido nestes últimos tempos?

Em particular nas margens do rio, Lisboa voltou a agarrar o rio e felizmente vemos cada vez mais projetos de requalificação deste espaço urbano e novos empreendimentos junto ao rio, que é cada vez mais valorizado e procurado.

Lisboa ganhou uma nova vida nos últimos anos. A transformação urbana que sofreu abriu a cidade ao rio, renovou os seus espaços públicos, reabilitou edifícios. Um pouco por toda a cidade vemos projectos de qualidade nas praças, nas ruas, novos jardins ou jardins reabilitados.

A cidade encheu-se de turistas, mas tem resistido a uma descaracterização intensiva. Esse é o perigo e penso que temos todos de zelar para que não aconteça. Precisamos do turismo, porque daí vem a fonte de toda a renovação, o segredo estará em gerir equilibradamente a situação

Temos agora esplanadas junto ao rio, espaços de passeio e jardins. Uma oferta generosa e variada.

Projectar junto ao rio é por si só uma inspiração. Viver junto ao rio, num sítio qualificado, será com certeza o sonho de muitos lisboetas, o que aumenta a responsabilidade e exige o esforço de tentar produzir à altura do desafio.

O seu projeto de renovação do grande auditório da Gulbenkian recebeu o importante galardão Prémio de Reabilitação da Docomomo na categoria de ‘Sustained Uses’. Como incorpora a preocupação da sustentabilidade nos seus projetos? Sente que o promotor imobiliário tem em consideração a responsabilidade ambiental nas suas decisões?

Penso que as preocupações com a sustentabilidade ambiental são cada vez mais presentes.

A Fundação Calouste Gulbenkian lançou uma campanha de obras de renovação dos seus edifícios, que completavam 30 anos, em 1999. Desde o início que esteve na agenda a preocupação com os materiais a utilizar, com a eficiência energética, incluindo medidas passivas e activas.

Da mesma forma se teve em consideração a reutilização dos espaços, mantendo as funções, mas actualizando, tanto no que diz respeito aos aspectos regulamentares da segurança e das infraestruturas, no update tecnológico, como nas acessibilidades, ou nos padrões de conforto.

Pensamos cada vez mais nestes termos e penso que, embora seja, mais uma vez, um processo lento, já ninguém passa sem lhe dar atenção.

Depois da pandemia, tem-se sentido uma preocupação maior e desejo das pessoas por espaços abertos, varandas, terraços. O Pátio da Cordoaria, apesar de ter sido desenhado muito antes da pandemia, tem todas estas características. O que levou a Teresa a optar por este tipo de características?

Tem sido sempre uma preocupação nossa, no atelier, criar espaços verdes, desenhar floreiras generosas numa cobertura, plantar uma árvore num pátio ou no espaço público.

Quando, há vinte anos, ganhámos o concurso para a renovação do espaço público do Bairro da Bica, à porta do atelier, plantámos árvores em todos os patamares das escadinhas. A Travessa das Laranjeiras está agora cheia de laranjas! Colocámos bancos sempre que possível, e passamos a ver, ao sair a porta da rua, as pessoas a olhar a vista, ou a conversar nos bancos, por baixo das árvores.

Aproveitamos todas as hipóteses para fazer uma varanda, transformar uma janela de peito em sacada, criar um espaço de pátio à entrada da casa do R/C.

É este o exemplo da cidade tradicional, onde os interiores dos quarteirões eram jardins ou quintais, onde as janelas tinham sacadas para se conviver. Precisamos de exterior e uma árvore ou uma trepadeira faz parte da humanização do espaço ●

“ APROVEITAMOS TODAS AS HIPÓTESES PARA FAZER UMA VARANDA, TRANSFORMAR UMA JANELA DE PEITO EM SACADA, CRIAR UM ESPAÇO DE PÁTIO À ENTRADA DA CASA DO R/C.”



VIÚVA LAMEGO

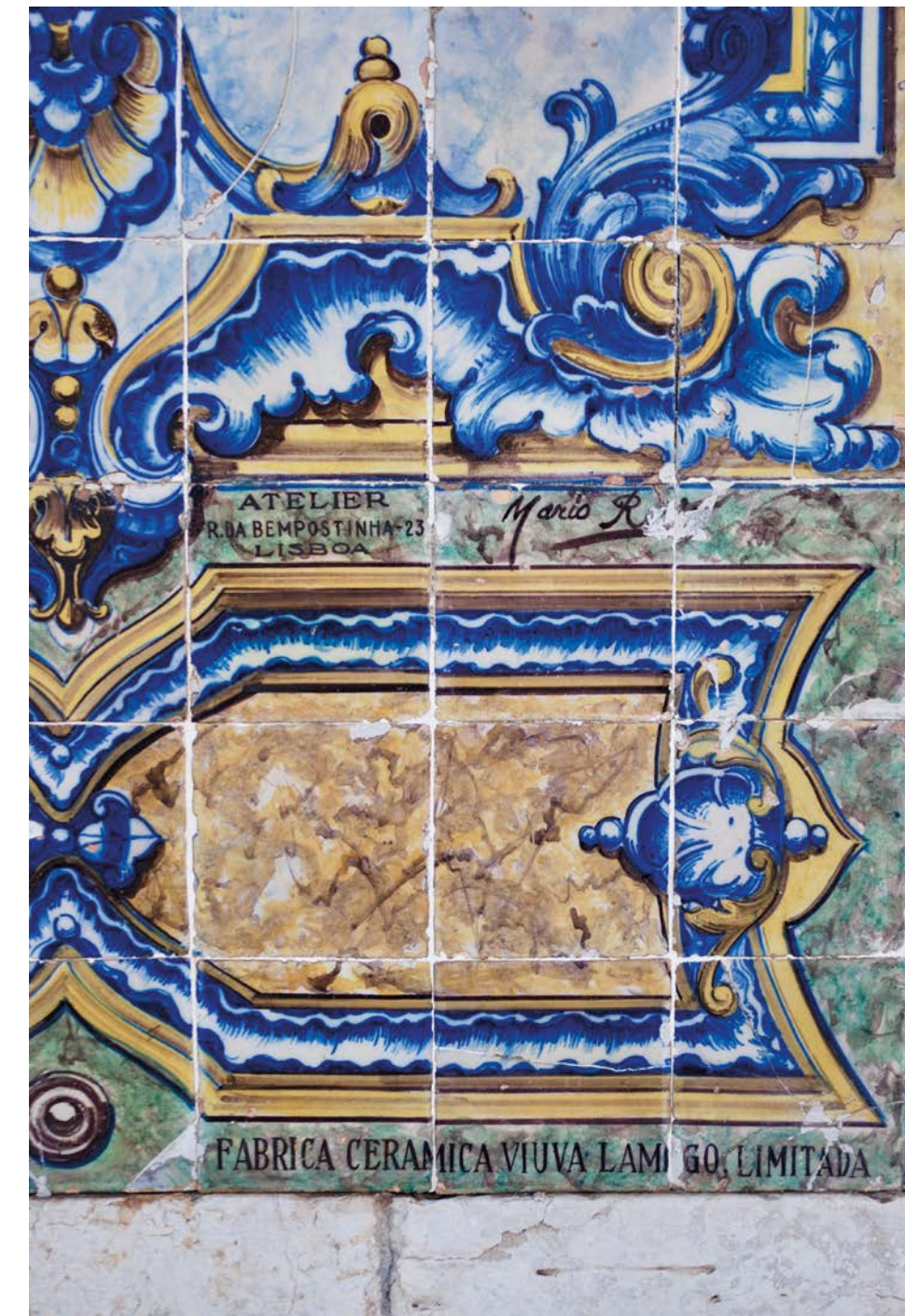
Fundada em 1849, em Lisboa, a Viúva Lamego é hoje a principal referência na produção de azulejaria em Portugal, embaixadora da cultura portuguesa no mundo, com projetos icónicos de arte pública e arquitetura em várias geografias. A sua fábrica é um espaço aberto de criação artística que desafia e é desafiada por artistas, designers e arquitectos, nacionais e internacionais, nomes como Siza Vieira, Cargaleiro, Rem Koolhaas ou Joana Vasconcelos, experienciaram este método. A sua história faz-se tanto de fidelidade ao passado, com técnicas de produção artesanal, como do olhar no futuro, com o desenvolvimento constante de novas abordagens e técnicas, privilegiando sempre a inovação e a sustentabilidade. Contar a História da Viúva Lamego é contar a história do azulejo Português. Ao longo de cinco séculos, o azulejo tem vindo a ser usado como forma de expressão nos mais variados contextos. Mais do que uma opção estética, o azulejo português é o reflexo de influências culturais, sociais e económicas inseparáveis da História do país.



LOCAIS SECRETOS



Painel de azulejos AZULIMA com
desenho do atelier RA Studio



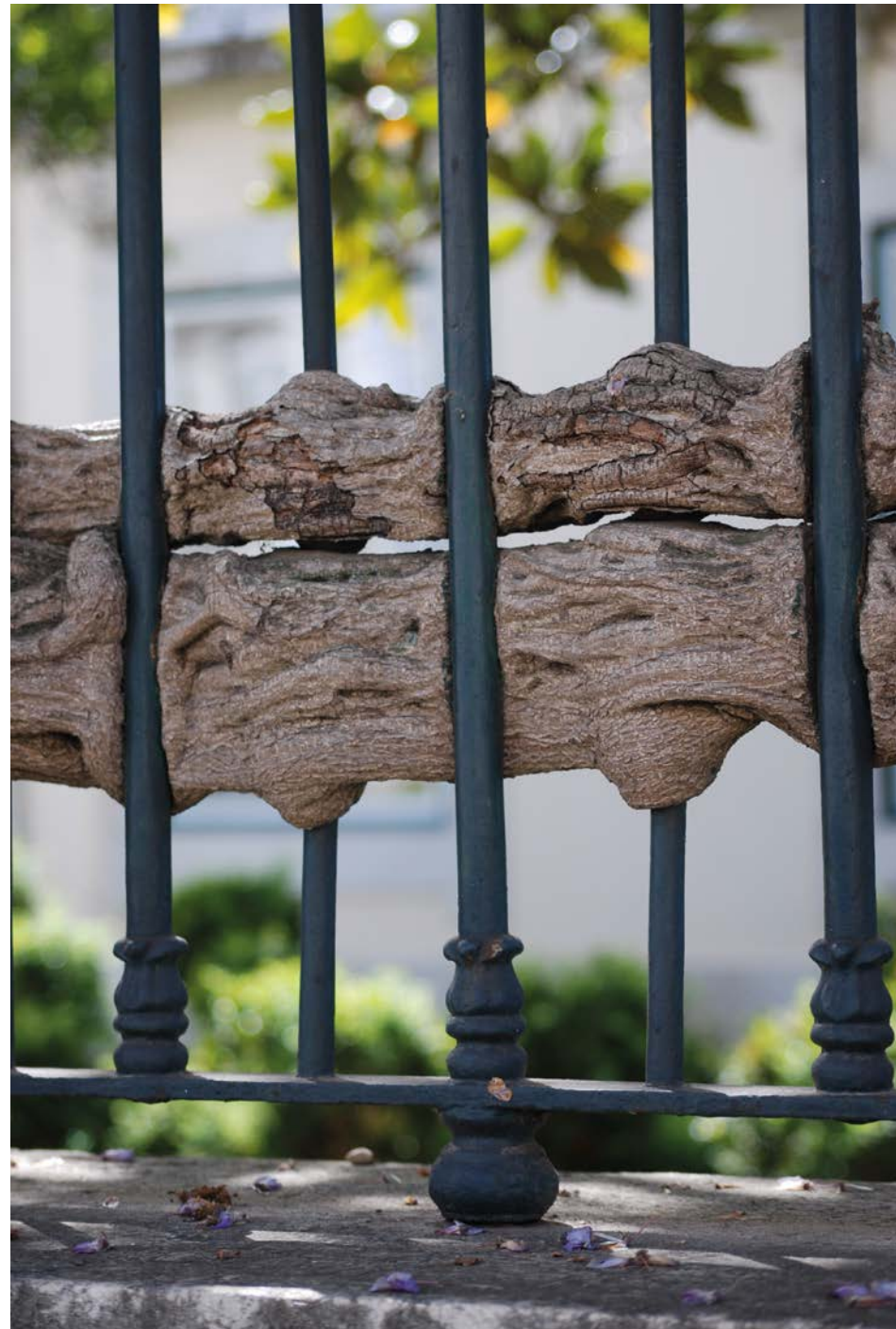
Azulejos Viúva Lamego do
Chafariz da Junqueira



Jardim secreto da cafeteira de responsabilidade social da ONGD Corações Com Coroa coracoescomcoroa.pt



Escadas para um Miradouro secreto com vista para o Museu da Eletricidade, o MAAT e o Rio Tejo, na Biblioteca de Belém.

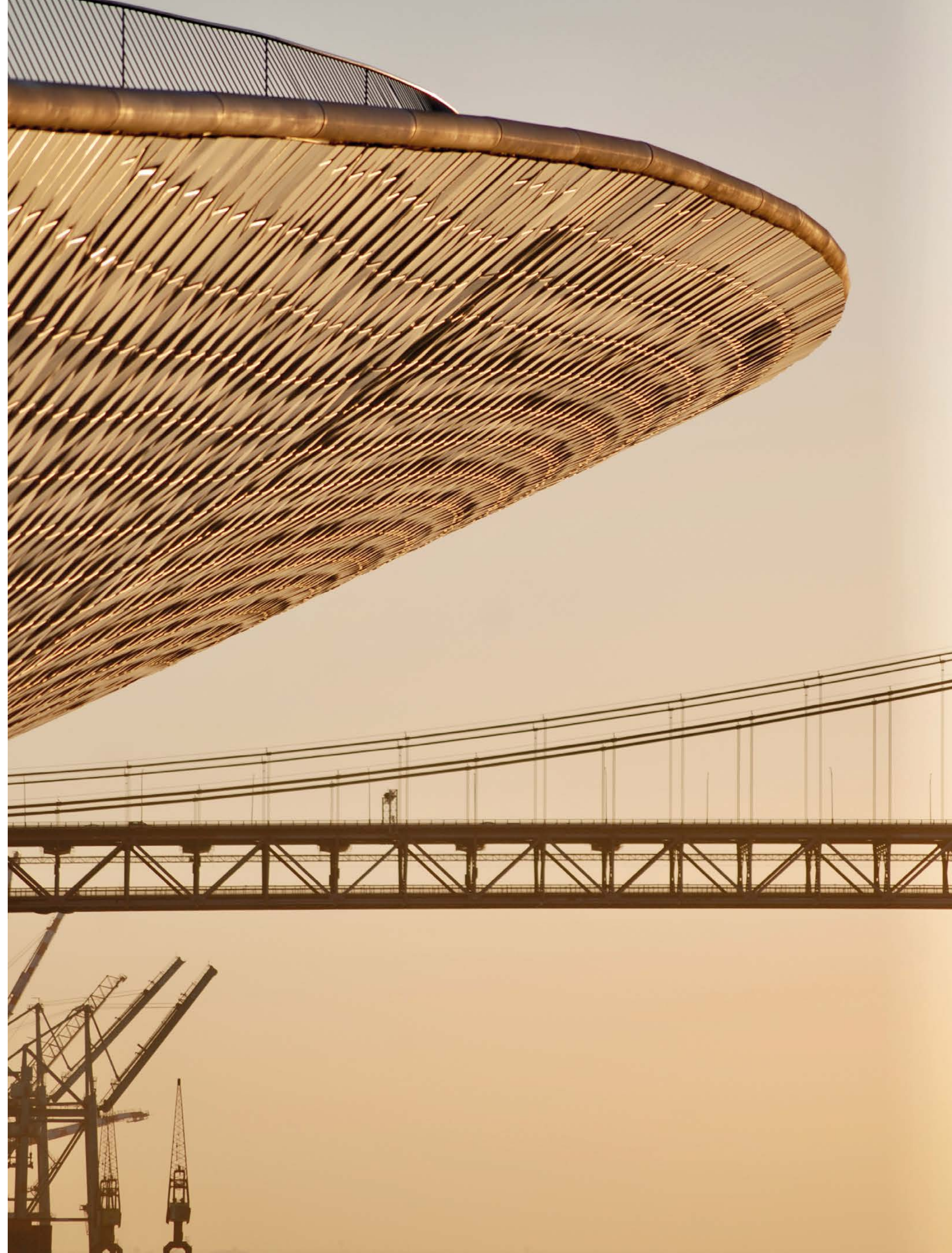


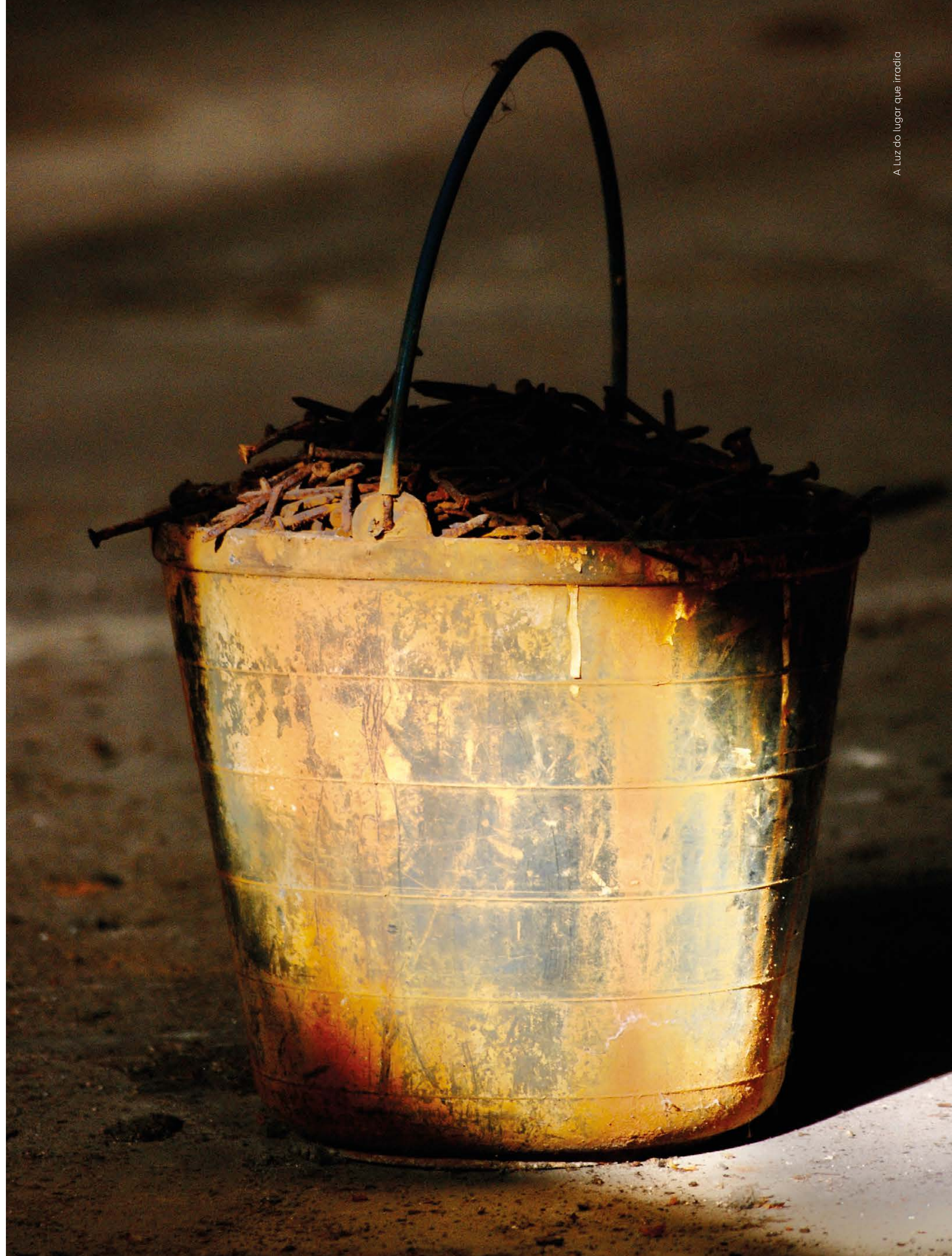
Tronco de glicínia entrelaçado nas grades
do jardim da Biblioteca de Belém
blx.cm-lisboa.pt/horarios-e-contactos/biblioteca-belem/



MAAT

Inaugurado em outubro de 2016 pela Fundação EDP, o Museu de Arte, Arquitetura e Tecnologia é uma instituição internacional que se dedica a promover o discurso crítico e a prática criativa com vista a suscitar novos entendimentos sobre o presente histórico e um compromisso responsável para com o futuro comum. Situado na frente ribeirinha da zona histórica de Belém, em Lisboa, o campus da Fundação EDP abrange uma área de 38.000 metros quadrados que engloba uma central termoelétrica reconvertida - a Central Tejo, edifício emblemático da arquitetura industrial construído em 1908 - e um novo edifício desenhado pelo estúdio de arquitetura londrino AL_A (Amanda Levet Architects) que se tornou um dos mais emblemáticas peças de arquitetura da cidade. Ambos os edifícios acolhem exposições e eventos programados pelo museu e estão ligados por um jardim projetado pelo arquiteto paisagista libanês Vladimir Djurovic.





AS NOVAS TENDÊNCIAS DO MERCADO RESIDENCIAL

ANDRÉ RISCADO

Founder and Managing Partner LX Capital

Nos últimos anos assistimos a acontecimentos e mudanças imprevisíveis, que não só potenciaram e aceleraram mudanças sociais, culturais e comportamentais em curso, como criaram outras totalmente novas. Naturalmente que estas mudanças provocaram alterações no Imobiliário, com novas e diferentes exigências e expetativas por parte dos compradores.

Refletindo o que se passa na sociedade, o Imobiliário passou a ser muito mais diversificado, respondendo aos diferentes grupos sociais e às novas exigências dos compradores. O Imobiliário residencial deixou de ser padronizado.

Continuamos a ter pessoas a procurar uma habitação “clássica” com as tipologias e divisão de espaços mais usuais. Mas passamos também a ter muitas outras pessoas que procuram outras características, que valorizam outras valências, especificações e funcionalidades. E estas novas tendências evoluem e surgem a uma velocidade inesperada e em diferentes dimensões.

Propriedade – Novas formas de habitar

Habitação própria e arrendamento

Apesar do desejo da habitação própria e permanente ser ainda comum a uma grande generalidade da população, muitas pessoas já não procuram uma habitação permanente (ou para sempre) e muitas simplesmente não pretendem ter uma habitação própria, optando pelo arrendamento, que pode ir evoluindo no tipo e características da habitação, de acordo com o momento da sua vida pessoal, familiar e financeira.

Arrendamento de média-duração

Vimos também surgir uma nova procura pela parte de pessoas que, para além de optarem pelo arrendamento, pretendem ter uma habitação temporária que lhes permite ir mudando de local, conforme a sua preferência ou necessidade. Em particular em Lisboa, temos assistido à explosão deste mercado de aluguer de média-duração.

HaaS - Housing as a Service

Para além da opção do arrendamento, existe um novo “consumidor” que vê a habitação não só como algo temporário, mas também como um serviço, procurando não pagar para ocupar uma casa, mas antes pagar por uma residência, incluindo tudo que seja necessário para morar, sem ter que preocupar com a sua gestão, ou seja, uma moradia com mobiliário, roupa de casa, utensílios de cozinha, limpeza, arrumação, engomadoria de roupa, etc. Podendo mudar para outra residência de forma rápida e descomplicada.

Alojamento Local

Naturalmente que não podemos esquecer a moradia instantânea, que explodiu com a ajuda do Airbnb. A moradia que é alugada por diárias, seja por turistas ou não, e que em alguns bairros de Lisboa e Porto assumiu uma significativa percentagem dos apartamentos existentes, contribuindo de forma fundamental para a requalificação e ressurgimento de populaçãp no centro da cidade.

Habitação partilhada | Co-living e Co-housing

Por último, o surgimento de uma forma de viver que representava uma parcela irrelevante e que passou a ser um fenómeno efetivo de procura. Um fenómeno que traduz uma nova experiência de vivência em sociedade, uma vivência com lógica económica mais eficiente, com a partilha de recursos que não são utilizados em permanência, e com um formato mais efetivo de socialização.

O *co-living* consiste em apartamentos partilhados ou edifícios com quartos com zonas comuns partilhadas, e está mais destinado a jovens. Estão localizados nos centros das cidades, ou em zonas de praia, a pensar nos nómadas digitais. Os *co-living* são tipicamente empreendimentos imobiliários privados com objectivo de negócio e não envolvem a propriedade de quem habita no espaço.

Os *co-housing* são empreendimentos comunitários, em que a comunidade intervém desde o projeto, e são moradias ou apartamentos autónomos, mas que partilham espaços comuns coletivos ou cooperativos, de laser ou de suporte. Este modelo de origem escandinava, está ligado a uma população mais envelhecida e pode envolver a propriedade individual.

Residência semi-primária | *semi-primary residence*

No sector de luxo, assistimos a uma nova tendência de mercado. Com o confinamento as pessoas perceberam que era possível trabalhar em casa de forma remota, longe do escritório, e as segundas residências ganharam popularidade entre as famílias, que passaram mais tempo nestas residências, com estadias mais prolongadas do que simplesmente estadias de férias. As segundas passaram a ser “semi-primárias”, e hoje as famílias passam a dividir o tempo entre duas residências principais.

Esta procura pela semi-primeira residência, onde se passa uma parte significativa do ano, cresceu enormemente em destinos que juntam a atividade económica e cultural de uma metrópole, com a qualidade de vida e *lifestyle* das zonas turísticas, mas também em zonas rurais. Internacionalmente, vimos acontecer este fenómeno em destinos como Miami, por exemplo, e em Portugal, em Cascais, Comporta e Lisboa.

Investimento

Esta grande grande diversificação de tipo de habitantes, teve naturalmente também reflexo no mercado de investimento.

Continua a ter uma grande importância o investidor tradicional de imóveis, que adquire propriedades para colocar no arrendamento de longa duração, mas passamos também a ter o investidor com uma visão mais alargada e que pretende acrescentar valor ao seu ativo, permitindo-lhe uma maior valorização, através do arrendamento do imóvel com serviços incluídos.

Por último, o investidor mais profissionalizado que, em vez de arrendar o imóvel, faz a sua exploração, normalmente contratando um operador especializado, e que tem uma visão de negócio hoteleiro, com maior risco, mas também com maior potencial de rentabilização.

Ao nível dos promotores ou investidores institucionais, verifica-se o ressurgir do investimento em empreendimentos pensados para arrendar, ou seja, construídos de raiz exclusivamente para o arrendamento (Built To Rent).

Características da habitação

As exigências, preferências e opções de quem habita, passaram também por rápidas alterações nos últimos anos, motivadas por uma maior valorização da vida saudável e pela explosão do teletrabalho, entre outras razões.

As varandas, espaços exteriores, jardins, vistas desafogadas, piscinas, ginásios, divisões flexíveis e adaptáveis, espaços separados para trabalho em casa, passaram para a lista de prioridades na escolha das residências.

A preocupação com o bem-estar e saúde que a habitação pode proporcionar é fundamental na seleção da compra de habitação e em breve vamos ver as certificações de *wellbeing* e de qualidade de vida, hoje uma exceção, como um atributo normal, em particular nos segmentos de mercado mais altos.

Monetização da habitação

Fruto de uma maior literacia financeira e principalmente da mediatização que o sector imobiliário passou a ter, assistimos a uma maior facilidade de opinião, interesse e conhecimento da sociedade em geral sobre este mercado.

A dimensão financeira da habitação integrou o processo de decisão de compra, com o comprador a ter em linha de conta o valor do ativo face ao mercado, a capacidade de rentabilização e o potencial de valorização do mesmo, mesmo que a compra seja para habitação própria e sem perspectivas de venda a médio prazo. O valor/m2 ou a *yield* passou para o senso comum e para as conversas do dia-a-dia.

Sustentabilidade e eficiência energética

O comprador de habitação é cada vez mais consciente da importância da sustentabilidade e leva isso em linha de conta na tomada de decisão.

Para além de comparar a performance energética das casas, valoriza a orientação solar, o tipo de fachada, e a capacidade de ventilação natural.

A certificação energética dos edifícios residenciais será em breve um fator de decisão na escolha da habitação nova.





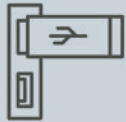
CORDOARIA NACIONAL

A Fábrica Nacional de Cordoaria ou Cordoaria Nacional foi inicialmente fundada em 1771, como Real Fábrica da Cordoaria da Junqueira e encerrou completamente a sua atividade fabril apenas em 1998. As suas instalações estendem-se sobre quase 400 metros, para uma largura de apenas 50 metros, acompanhando paralelamente o rio Tejo resultando num edifício muito alongado que ainda hoje tem uma das mais extensas fachadas de Lisboa. Aqui se fabricavam cabos, cordas de sisal, velas e outros equipamentos para os navios. Actualmente funciona como espaço de exposições temporárias.





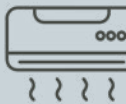
INFRAESTRUTURA
PARA INTERNET



TOMADAS
USB

A/B+

CERTIFICAÇÃO
ENERGÉTICA A/B+



AR
CONDICIONADO
OCULTO



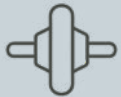
ESTACIONAMENTO
PRIVATIVO +
CARREGAMENTO
ELÉCTRICO



ESTACIONAMENTO
BICICLETA



ARRECADAÇÃO



SALA
DE EXERCÍCIO



ESPAÇO ZEN



PISCINA



HORTA
AROMÁTICA



JARDIM







PROJECTO

DESENVOLVIMENTO

LX Capital

PROJETO ARQUITECTÓNICO

TNP

DECORAÇÃO

AMA

IMAGENS 3D

MOMENTUM VIZ

IDENTIDADE GRÁFICA

três agá

PROMOÇÃO

Eurojunqueira

INVESTIMENTO

Lince Capital

BROCHURA

FOTOGRAFIAS PRÉ-DEMOLIÇÃO

AMA

DESIGN EDITORIAL

três agá

IMPRESSÃO

Guide Artes Gráficas

TIRAGEM

500

Rua Pinto Ferreira nº4
Junqueira, Lisboa

pateodacordoaria@lxcapital.pt

