

**Reabilitação de edifícios antigos:  
Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
para adaptação como turismo rural**

**Diana Raquel Araújo dos Reis**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitetura**  
(mestrado integrado)

Orientadora: Prof. Doutora Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno

Coorientador: Prof. Doutor Miguel Costa Santos Nepomuceno

**Outubro de 2024**



## **Declaração de Integridade**

Eu, Diana Raquel Araújo dos Reis, que abaixo assino, estudante com o número de inscrição 35494 do Mestrado Integrado em Arquitetura da Faculdade de Engenharia, declaro ter desenvolvido o presente trabalho e elaborado o presente texto em total consonância com o **Código de Integridades da Universidade da Beira Interior**.

Mais concretamente afirmo não ter incorrido em qualquer das variedades de Fraude Académica, e que aqui declaro conhecer, que em particular atendi à exigida referenciação de frases, extratos, imagens e outras formas de trabalho intelectual, e assumindo assim na íntegra as responsabilidades da autoria.

Universidade da Beira Interior, Covilhã 09 / 10 / 2024



# Agradecimentos

A conclusão desta dissertação representa o culminar de uma jornada intensa e transformadora, marcada por desafios, aprendizados e superações. Este trabalho não teria sido possível sem o apoio e a contribuição de diversas pessoas especiais que estiveram ao meu lado durante todo este percurso.

À minha família, pelo apoio incondicional, amor e incentivo em todos os momentos da minha jornada académica. A vocês, que sempre acreditaram no meu potencial, mesmo quando eu duvidava.

Ao meu namorado, pela compreensão, carinho e paciência, por estar ao meu lado nos momentos mais desafiadores. O teu amor e apoio constantes foram fundamentais para que eu pudesse chegar até aqui.

À professora Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno e ao professor Miguel Costa Santos Nepomuceno, pela orientação, sabedoria e paciência. As suas contribuições foram essenciais para a realização deste trabalho e para o meu crescimento pessoal e profissional.

A todos que direta ou indiretamente contribuíram para a concretização deste sonho, o meu obrigado.



## **Resumo**

O património arquitetónico é um recurso extremamente importante na identidade coletiva, resultado das interações homem-lugar ao longo do tempo. É um processo evolutivo e de adaptação constante como forma de responder às questões de conforto, sendo também uma forma de diferenciação social.

Parte deste património corresponde à arquitetura civil privada, às casas senhoriais, que constituem um importante testemunho de época, de gostos e de costumes.

O objeto de estudo é a Quinta da Lage, situada numa pequena aldeia inserida no concelho de Lousada, com o nome de Caíde de Rei, composta por casa senhorial e respetivas dependências agrícolas.

Dada a impossibilidade por parte dos proprietários de realizar obras de restauro e conservação, procura-se uma rentabilidade da Quinta através da adaptação desta a Hotel de Turismo Rural.

Pretende-se responder à questão de como intervir na casa de maneira a adaptá-la ao novo programa, tendo em conta as suas características arquitetónicas e construtivas. Para tal é necessário compreender a evolução da casa senhorial portuguesa, assim como o enquadramento do turismo rural em Portugal, de modo a perceber como enaltecer o valor patrimonial do edificado.

É realizada uma análise construtiva e avaliado o estado de conservação da estrutura, com o intuito de se poder apontar soluções de restauro.

No final é apresentada uma proposta de reabilitação da Quinta, com um programa composto para turismo rural.

## **Palavras-chave**

Património; reabilitação; turismo rural; paisagem; arquitetura.



# Abstract

Architectural heritage is an extremely important resource in collective identity, resulting from human-place interactions over time. It is an evolutionary and constantly adaptive process that responds to comfort needs while also serving as a form of social differentiation.

Part of this heritage corresponds to private civil architecture, particularly manor houses, which are important testimonies of their era, tastes, and customs.

The object of study is Quinta da Lage, located in a small village in the municipality of Lousada, named Caíde de Rei. It comprises a manor house and agricultural dependencies.

Given the owners' inability to undertake restoration and conservation works, there is an attempt to make the estate profitable by adapting it into a Rural Tourism Hotel.

The goal is to address how to intervene in the house to adapt it to the new program, considering its architectural and construction characteristics. To achieve this, it is necessary to understand the evolution of the Portuguese manor house, as well as the context of rural tourism in Portugal, to enhance the heritage value of the building.

A constructive analysis is carried out, and the state of conservation of the structure is evaluated to propose restoration solutions.

In the end, a rehabilitation proposal for the estate is presented, with a program designed for rural tourism.

## Keywords

Heritage; rehabilitation; rural tourism; landscape; architecture.



# Índice

	Pág.
<b>1. Introdução</b>	<b>1</b>
1.1 Temática e objetivos da investigação	1
1.2 Organização do trabalho	2
<b>2. As Quintas de Recreio e a Casa Senhorial</b>	<b>3</b>
2.1 A Casa da Quinta de Recreio	3
2.1.1 A Evolução da Quinta de Recreio	4
2.1.2 Caso de Estudo – Quinta da Regaleira	5
2.2 A Casa Senhorial	7
2.2.1 A Casa Senhorial em Portugal	8
2.2.2 A Casa Senhorial Lousadense	11
2.2.2.1 Caso de Estudo – Casa de Vila Verde	12
<b>3. Reabilitação de edifícios</b>	<b>19</b>
3.1 Entender a reabilitação: conceitos fundamentais e abordagem histórica	19
3.1.1 Edifícios antigos	19
3.1.2 Abordagem histórica – as cartas de Veneza e Cracóvia	21
3.1.2.1 Carta de Veneza	21
3.1.2.2 Carta de Cracóvia	22
3.2 Fases do processo de reabilitação	23
3.2.1 Estudos de viabilidade da intervenção	23
3.2.2 Estudos de inspeção e diagnóstico	24
3.2.2.1 Inspeção ao edifício	24
3.2.2.2 Estudos de diagnóstico	26
3.2.3 Definição da estratégia de reabilitação	27
3.2.3.1 Projeto de execução	28
3.2.3.2 Execução da obra	28
3.3 Requisitos e exigências no exercício da reabilitação em Portugal	29
3.3.1 Requisitos mais frequentes na reabilitação	29
3.4 A importância da reabilitação de edifícios no caso de TER	31
<b>4. O turismo em espaço rural</b>	<b>33</b>
4.1 O Meio Rural	33
4.2 Fatores de desenvolvimento rural	35
4.3 Enquadramentos e conceitos do turismo rural	36
4.4 Modalidades do turismo em espaço rural	37
4.5 Empreendimentos de turismo de espaço rural	41
4.5.1 Casas de Campo	42
4.5.2 Agroturismo	43

4.5.3 Hotel Rural	43
<b>5. O Lugar</b>	<b>45</b>
5.1 Caíde de Rei – A História	45
5.1.1 Acessibilidades	46
5.1.2 População	47
5.1.3 Construções	47
<b>6. Levantamento e Inspeção dos Edifícios em Estudo</b>	<b>49</b>
6.1 Breve descrição dos edifícios	49
<b>7. Proposta de Intervenção</b>	<b>53</b>
7.1 Memória Descritiva	53
7.1.1 Introdução	53
7.1.2 Objetivos	54
7.1.3 Programa	54
7.1.4 Idealização	55
7.1.5 Espaço	55
7.1.5.1 Composição do espaço	56
7.1.6 Descrição das soluções construtivas	56
7.1.6.1 Estrutura Resistente	56
7.1.6.2 Paredes Exteriores	57
7.1.6.3 Cobertura	58
7.1.6.4 Caixilharia	58
7.1.6.5 Paredes Interiores	58
7.1.6.6 Pavimentos de Madeira	59
<b>8. Conclusão</b>	<b>60</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>61</b>
<b>Anexos</b>	<b>66</b>



# Lista de Figuras

<b>Figura 1-</b> Palácio da Quinta da Regaleira (Fonte: Anes, 2010. O espaço sagrado e os jardins iniciáticos da Quinta da Regaleira. AE...Revista Lusófona de Arquitetura e Educação, pp.102) .....	5
<b>Figura 2</b> - Poço iniciático da Quinta da Regaleira (Fonte: Anes, 2010. O espaço sagrado e os jardins iniciáticos da Quinta da Regaleira. AE...Revista Lusófona de Arquitetura e Educação, pp.108) .....	6
<b>Figura 3-</b> Torre da Quintela: (a) Alçado frontal; (b) Planta de piso térreo. (Fonte: Azevedo, 1988. Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre (2aed.). Lisboa: Livros Horizonte pp.23, 24) .....	9
<b>Figura 4-</b> Torre das Águias: Perspetiva. (Fonte: Azevedo, 1988. Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre (2aed.). p.34.).....	10
<b>Figura 5-</b> Torre das Águias: (a) Planta do piso térreo; (b) Planta do piso 1; (c) Planta do piso 2. (Fonte: Carita, Cardoso (2015). A Casa Senhorial em Portugal. p.80.....	10
<b>Figura 6-</b> Paços de Giela: (a) Planta de piso térreo; (b) Alçado principal. (Fonte: Azevedo, 1988. Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre (2aed.). p.27.) .....	11
<b>Figura 7</b> - Casa de Vila Verde: Fachada Principal, a Norte. ....	13
<b>Figura 8</b> - Casa de Vila Verde – Fachada Norte: (a) Corpo à esquerda; (b) Corpo central e Torreão à direita. ....	14
<b>Figura 9</b> - Casa de Vila Verde: Exemplo de Janela de Verga com Lintel Curvilíneo; .....	15
<b>Figura 10</b> - Casa de Vila Verde: (a) Fachada Oeste; (b) Fachada Sul; (c) Fachada Este; .....	16
<b>Figura 11</b> - Casa de Vila Verde: Capela de S. Sebastião. ....	17
<b>Figura 12-</b> Regiões Rurais em Portugal. Fonte: Adaptado de OCDE, 2009. ....	35
<b>Figura 13-</b> Estação de Caminhos de Ferro no final da década de 1880. Fonte: Centro Português de Fotografia - DigitArq. (s.d.). <a href="https://digitalq.cpf.arquivos.pt/details?id=90664">https://digitalq.cpf.arquivos.pt/details?id=90664</a> .....	46
<b>Figura 14-</b> Mapa de acessos a Caíde de Rei. Fonte: Print Screen do site Google Maps; Sem Escala.....	47
<b>Figura 15-</b> Região do Norte - Tipos de Habitação - Casa Minhota: (a) Piso 1; (b) Piso 0 – Fonte: Moutinho, (1995, p.54); Sem Escala. ....	48
<b>Figura 16-</b> Planta de localização dos edifícios em análise; Sem Escala. ....	49
<b>Figura 17</b> - Casa Quinta da Lage: (a) Alçado Principal do Edifício A; (b) Alçado Posterior do Edifício A. ....	50
<b>Figura 18</b> - Casa Quinta da Lage: (a) Planta de Piso -1; (b) Planta de Piso 0; Sem Escala.....	50
<b>Figura 19</b> - Alçados da Casa Quinta da Lage: (a) Alçado Este; (b) Alçado Norte; (c) Alçado Oeste; (d) Alçado Sul; Sem Escala. ....	51
<b>Figura 20</b> - Casa Quinta da Lage: (a) Planta Edifício B; (b) Planta Edifício C. Sem Escala.....	52
<b>Figura 21</b> - Marcação do edificado no mapa de Caíde de Rei. ....	53
<b>Figura 22</b> - Pormenor Tipo de Intervenção em Parede Exterior: (a) Pormenor 1; (b) Pormenor 2. Sem Escala .....	57



## Lista de Tabelas

<b>Tabela 1-</b> Motivações para a criação/continuidade de negócios de TER.....	39
<b>Tabela 2-</b> Fatores chaves para o sucesso do TER.....	40
<b>Tabela 3-</b> Exigências regulamentares dos empreendimentos de TER.....	42



## **Lista de Siglas e Acrónimos**

TER	Turismo Em Espaço Rural
LBOTU	Lei Das Bases Da Política De Ordenamento De Território E Urbanismo
OCDE	Organização Para A Cooperação E Desenvolvimento Económico



# 1. Introdução

## 1.1 Temática e objetivos de investigação

A presente dissertação reflete sobre as boas práticas de intervenção na reabilitação de edifícios antigos, com ênfase nas casas senhoriais para aproveitamento das mesmas para uso em Turismo em Espaço Rural (TER).

Tem-se assistido, nos últimos anos, a um maior interesse no sentido de recuperar as técnicas e materiais utilizados nos edifícios antigos, assim como de intervir de forma a recuperá-los e conhecer o âmbito da sua aplicação.

As áreas rurais, no interior do país, têm vindo a perder habitantes e a população está cada vez mais envelhecida. Estas regiões não garantem oportunidades de emprego e rendimentos atrativos para a população ativa, que migra para as cidades. A agricultura, principal atividade do meio rural, não é atrativa para os jovens e remunera mal os seus trabalhadores.

As qualidades e potencialidades que o meio rural possuiu estão ameaçadas pelo abandono e desprezo a que foi votado, pelas novas construções que não respeitam e desvirtuam as aldeias, pelo abandono das casas populares e pela falta de ordenamento do território.

As aldeias devem ser alvo de investimentos, as casas e o espaço público devem ser reabilitados, e desta forma oferecer melhor qualidade de vida às populações, salvaguardar o património arquitetónico, construtivo, histórico e cultural, potenciar o turismo, criar oportunidades de emprego e proporcionar um desenvolvimento sustentado das áreas rurais.

Sendo um tema de aprendizagem exigente, este trabalho tem como objetivo a definição de um conjunto de princípios de carácter teórico e prático, que visam compreender a tipificação construtiva portuguesa nos edifícios antigos e no turismo de espaço rural, ultimando o estudo realizado numa metodologia de intervenção que leva em consideração todos os aspetos relevantes dentro do assunto.

O estudo de caso é situado numa aldeia com uma localização privilegiada e com grande potencial de desenvolvimento turístico, mas que se encontra quase deserta.

A Quinta da Lage é uma casa senhorial, localizada no coração de Caíde de Rei, uma aldeia do concelho de Lousada, no distrito do Porto.

Esta dissertação pretende ligar a teoria à prática através da proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage, para um empreendimento de TER.

Este trabalho tem por base um conjunto de conhecimentos não só de análise turística, do desenvolvimento rural, das casas senhoriais e de reabilitação de edifícios como vertentes importantes para a compreensão das questões inerentes ao objeto deste estudo.

## **1.2 Organização do Trabalho**

O trabalho está dividido em duas partes, compreendendo nove capítulos.

A primeira parte é dedicada à reflexão teórica sobre os principais conceitos em análise, tais como as casas senhoriais, reabilitação e o turismo em espaços rurais, com a apresentação dos métodos e técnicas usadas. A segunda parte é dedicada à componente empírica deste estudo, com a proposta de um projeto de arquitetura para eventual reabilitação de uma casa senhorial para transformá-la num espaço de turismo no espaço rural.

## 2. A Quinta de Recreio e a Casa Senhorial

A complexidade e a complementaridade vivencial e formal da Quinta de Recreio constituem-na como um espaço patrimonial de características únicas no território português, integrando as culturas passadas, com os modelos da época, mas preservando a forma e utilização do espaço. O conceito de Quinta de Recreio deverá ser entendido num contexto de unidade agrícola de múltiplas culturas como da vinha, da oliveira, de produtos hortícolas, árvores de fruto e, por vezes, cereais, também centro administrativo de grandes explorações agrícolas (Pires, 2013, p.268).

Por sua vez, a Quinta de Recreio concilia o *recreio* dos proprietários (descanso físico e psíquico) com a produção agrícola. Esta conjugação proporciona o contraste entre a vida *contemplativa* e a vida *ativa*.

A distinção entre *Villas Rústicas* e *Villas Suburbanas* foi introduzida pelos romanos. Como refere Amílcar Pires (2013, p.25), a *Villa Rústica* é uma quinta grícola (exclusivamente para produção agrícola) e a *Villa Suburbana* é uma casa de campo/casa de recreio (desempenho de funções recreativas). Deste modo, as *Quintas de Recreio*, designadas *Quintas Suburbanas*, destingem-se das Quintas Rústicas, essencialmente pela conjugação do fator prazer e do conceito de *Vilegiatura*.

O termo Vilegiatura é utilizado para descrever um «*lugar de deleite integrado num contexto rural [...] onde as famílias urbanas mais ricas mantinham casas de campo com uma vocação mista de produção agrícola e de lazer*» (Pires, 2013, p.13). Para desempenho desta finalidade, é importante que o lugar seja apelativo, acolhedor e agradável ao proprietário para a execução de atividades exterior.

A casa ou palácio é o edifício principal e centralizante da Quinta de Recreio, com uma arquitetura e uma funcionalidade de acordo com o contexto histórico e cultural da época. No espaço exterior à casa temos outros espaços construídos, que estão diretamente relacionados com a atividade produtiva da quinta e as áreas verdes compostas por jardins e parcelas de cultivo de produtos agrícolas; estes dois espaços relacionam-se entre si, dando um todo coerente e organizado que define a Quinta de Recreio (Pires, 2013, p.270).

### 2.1 A Casa da Quinta do Recreio

De acordo com James Ackermann, o modelo da *villa* renascentista italiana permaneceu inalterado desde a Roma Antiga, uma vez que preenche uma necessidade ligada ao prazer<sup>1</sup>, dependente de fatores psicológicos e ideológicos e não da influência da sociedade e da evolução da tecnologia (Ackerman, 1990, p. 9). Os arquitetos do período do Renascimento irão sustentar os seus desenhos

---

<sup>1</sup> “A villa is a building in the country designed for its owner's enjoyment and relaxation. Though it may also be the center of an agricultural enterprise, the pleasure factor is what essentially distinguishes the villa residence from the farmhouse and the villa estate from the farm” (Ackerman, 1990, p. 9).

nas diminutas fontes escritas conhecidas, em particular na obra de Vitruvius, *De Architectura Libri Decem*, a qual contempla essencialmente a *villa* urbana — daí que os modelos da arquitetura renascentista das Quintas de Recreio tenham essencialmente por base a arquitetura urbana (Pires, 2013, p. 31).

Os modelos arquitetónicos da casa da Quinta de Recreio não são, no entanto, modelos estruturalmente rígidos, dado que são menos dependentes de uma estrutura formal do que a maior parte dos tipos arquitetónicos; acolhem particularidades relacionadas com a adaptação ao propósito das exigências relacionadas com as componentes de recreio e do seu proprietário (Pires, 2016, p. 35), dependendo das características topográficas e morfológicas da sua implantação e localização (Pires, 2016, p. 38) e da sua inserção na paisagem que a rodeia (Pires, 2016, p. 31).

### **2.1.1 A evolução da Quinta de Recreio**

As Quintas de Recreio, nos séculos XV e XVI, surgem na proximidade dos palácios reais de Lisboa, Sintra e Évora, e na zona de Setúbal-Azeitão, cujas condições climáticas e paisagísticas a tornam um local privilegiado para o veraneio e recreio da nobreza, tal como Sintra entre os séculos XV e XVIII (Marques, 2020, pp.13).

Após a restauração da monarquia portuguesa em 1640, D. João IV recompensaria a nobreza que o colocara no trono, com títulos, terras e lugares na administração do reino. Terminada a Guerra da Restauração (1668), com a consequente estabilidade e o aumento do poder económico, a mesma nobreza edificaria os seus palácios e quintas de recreio, na região de Lisboa (Marques, 2020, pp.13).

A Quinta de Recreio institui-se como a residência secundária de um nobre diretamente relacionado com o rei, que possuía a sua casa ou palácio em Lisboa, incorporando a renovação cultural humanista que valorizava a tranquilidade, a beleza e a liberdade da vida campestre (Pires, 2013, pp. 267-268), bem como elementos estéticos e decorativos, de glorificação nacional e do papel que os proprietários tiveram na restauração do reino.

Nas primeiras seis décadas do século XVIII tem lugar o ciclo económico do ouro e dos diamantes do Brasil, e, neste período, quase todas as habitações nobres e quintas mais importantes tiveram alterações e melhoramentos (Pires, 2013, p. 269).

Os modelos arquitetónicos da casa da Quinta de Recreio não são, modelos estruturalmente rígidos, dado que são menos dependentes de uma estrutura formal do que a maior parte dos tipos arquitetónicos; eles acolhem particularidades relacionadas com a adaptação ao propósito das exigências relacionadas com as componentes de recreio e do seu proprietário (Pires, 2016, p. 35), dependendo das características topográficas e morfológicas da sua implantação e localização (Pires, 2016, p. 38) e da sua inserção na paisagem que a rodeia (Pires, 2016, p. 31).

### 2.1.2 Caso de Estudo – Quinta da Regaleira

A ‘Quinta da Regaleira’ (Figura 1), localizada em Sintra, é constituída por um Palácio, uma Capela e jardins com grutas, poços e galerias subterrâneas. A Quinta foi edificada na sua forma atual entre a última década do século XIX e a Revolução Republicana de 1910, por António Augusto Carvalho Monteiro, um português de grande fortuna nascido no Rio de Janeiro, com a ajuda do arquiteto italiano Luigi Manini. Desde logo «...podemos situar culturalmente o neo-manuelino da Regaleira no contexto do movimento de ‘regeneracionismo’ político-cultural do fim do século XIX, que no caso desta Quinta configura um verdadeiro milenarismo de ‘revitalização’, não estritamente religioso, mas histórico» (Anes, 2010, p.103).



**Figura 1-** Palácio da Quinta da Regaleira (Fonte: Anes, 2010. O espaço sagrado e os jardins iniciáticos da Quinta da Regaleira. AE...Revista Lusófona de Arquitetura e Educação, pp.102)

No artigo ‘Gardens of initiation’ (Macintosh, 2001), Christopher Macintosh estabelece as seguintes definições:

- a mais geral, de ‘jardim iniciático’ (‘initiatic garden’), como sendo «aquele que apresenta uma significação sagrada ou filosófica – para além do carácter lúdico – (...) através de uma linguagem visual e experimental (...) que conduz a (...) uma iniciação»;
- a particular, de ‘jardim maçónico’ (‘masonic garden’): «muito provavelmente não como uma loja ortodoxa (...) mas mais com alusões simbólicas refletindo a visão do mundo da franco-maçonaria (...) de um modo aleatório ou em itinerários iniciáticos (...) refletindo a jornada simbólica realizada pelo iniciado maçónico»;

É possível identificar que os jardins iniciáticos em geral, e os jardins maçónicos em particular, contém 3 elementos básicos, sendo eles a forma do jardim, o simbolismo das plantas e os objetos nele incluídos, como estátuas, colinas, grutas, subterrâneos, templos e etc.

Como exemplo de jardins ‘iniciáticos’ do Barroco e da Renascença, Macintosh apresenta a Villa de Castello, próxima de Florença, construída por volta de 1540, mandado construir por Giovanni e Pierfrancesco, contendo um labirinto, fontes, estátuas e uma gruta, no entanto cita ainda outros exemplos particulares de ‘jardins iniciáticos’ especificamente maçónicos, tal como Désert de Retz, em Marly (França), do século XVII, criado pelo maçom François de Monville, cujo jardim «*deve ter tido um papel cerimonial no quadro da iniciação maçónica*» (Anes, 2010, p.107).

É possível considerar a Quinta da Regaleira e os seus jardins, como um exemplo tardio, mas destacado, da linhagem espiritual de ‘jardins iniciáticos’ que contem todos os ‘ingredientes’ simbólicos necessários a essa demoninação, tais como um parque muito arborizado, lagos e grutas, dois poços (Figura 2) que dão acesso a túneis subterrâneos, etc (Anes, 2010, p.107)



**Figura 2** - Poço iniciático da Quinta da Regaleira (Fonte: Anes, 2010. O espaço sagrado e os jardins iniciáticos da Quinta da Regaleira. *AE...Revista Lusófona de Arquitetura e Educação*, pp.108)

## 2.2 A Casa Senhorial

A casa senhorial, também conhecida por ‘Solar’, ‘Quinta’ ou ‘Paços’, desde a sua implantação na paisagem, morfologia, decoração e organização interna, constitui uma afirmação de privilégios, expectativas ou pretensões face a uma comunidade, um lugar ocupado devido à ‘liquidez financeira’ e poder do senhorio. Poder adquirido por herança ‘apoio do rei’, ‘vicissitudes da guerra e ligações matrimoniais’ (Carita, 2015).

Torna-se essencial, ainda que de forma abreviada, conhecer as origens e evolução da casa senhorial portuguesa para melhor entendermos a Quinta da Lage. Entender os contextos históricos, a mentalidade de cada época, entre outros fatores, que tiveram implicações no desenvolvimento de várias tipologias e estilos, desde a casa fortificada da idade média à casa barroca.

Segundo António Matos Reis (2007, p. 77), a arquitetura dos solares que atualmente se conhece (designação que já seria citada nos forais do século XII para identificar a moradia de personagens de estatuto social elevado e com dependentes sob a sua alçada), resulta da convergência de três grandes influências, sendo elas a arquitetura popular, a arquitetura militar medieval e a arquitetura erudita do Renascimento.

Da arquitetura popular, descreve que adotaram «...a simplicidade da compartimentação (cozinha, sala, varanda, com escada de acesso, quando não se aproveitava a entrada em plano, por adoçamento a um cômodo), a colocação no rés-do-chão das lojas destinadas ao armazenamento de vários artigos e, inicialmente, à recolha do próprio gado, e, no andar nobre, das salas e quartos de dormir, das galerias voltadas ao sol, herdeiras das varandas e alpendres destinados ao acesso a outros compartimentos e à secagem dos cereais e da roupa.» Alguns solares não passam de modestas casas rurais, que se distinguem das outras por terem «um brasão, uma capela ou até um portal diferente» (Reis, 2007, p. 77).

Citando vários autores, Ferreira-Alves define a casa nobre em Portugal como sendo «*Símbolo do poder e da identidade aristocrática...*» (Ferreira-Alves, 2007, p. 277), caracterizando-a ainda com uma «...*arquitectura intemporal, e que quase sem interrupção se afirma por uma grande simplicidade e contenção, e cuja implantação no espaço quase não cria rupturas com as construções envolventes. Uma maior dimensão ou (e) uma pedra de armas serão, nalguns casos, os únicos sinais da diferença*» (Ferreira-Alves, 2007, p. 279).

Nesse sentido, tendo em conta as suas características físicas e funcionais, torna-se necessário clarificar algumas destas definições. De acordo com a ‘Grande Enciclopédia Portuguesa e Brasileira’ (Correia, 1988) entende-se como:

**CASA ARMORIADA:** Edifício, especialmente o que serve para habitação. Que tem armas ou brasão.

**SOLAR:** Palácio, herdade ou terreno de alguém, que lhe servia de habitação e que passava aos descendentes por herança, ou constituindo morgadio; Castelo ou terra onde habita; Diz-se da casa pertencente a família nobre ou solarenga.

**QUINTA:** Prédio rústico com casa de habitação; Terra de sementeira, fazenda; extensão de terreno cultivado, independentemente da casa de habitação.

**PAÇO:** Casa nobre e sumptuosa para habitação de reis ou de príncipes; palácio, casa real.

O objeto de estudo, pelas suas características gerais, e apesar da extensão dos campos de cultivo que lhe estão afetos, parece encaixar na terceira definição, pelo que adiante será referida apenas como “Quinta”, até porque é o termo como vulgarmente é conhecida.

### 2.2.1 A Casa Senhorial em Portugal

Mais que simples habitat, a casa senhorial, nas variadas formas e modelos que vai tendo, como paço, casa-torre, palácio urbano, quinta ou solar rural, apresenta-se como uma estrutura simbólica de representação do poder de uma família e da sua hierarquia no contexto da sociedade em que se enquadra. *«Desde a sua implantação na paisagem, morfologia, decoração arquitetónica ou organização interna, a casa senhorial, nos seus diferentes elementos e estruturas, revela uma teia complexa de relações que se desenvolvem tanto entre diferentes grupos sociais como no interior de uma família ... A casa senhorial é, assim, uma afirmação de privilégios, expectativas ou pretensões face a uma comunidade, em que o lugar ocupado por uma família na hierarquia dos grandes variava conforme o apoio do rei, a liquidez financeira, as vicissitudes da guerra, as ligações matrimoniais ou a dinâmica pessoal dos seus elementos ... vivendo de uma forte relação com os símbolos de prestígio e de hierarquia social presentes em cada época, a casa senhorial é ainda um testemunho das transformações que a sociedade e o gosto vão assumindo ao longo dos séculos ... Na sua estética e busca do belo, ela é também afirmação de aspirações mais profundas que revelam o Homem face ao Mundo e à Natureza»* (Carita, Cardoso, 2015).

A casa senhorial portuguesa tem a sua origem na torre fortificada, adquirida da arquitetura militar do século XI, de paredes grossas, fenestração<sup>2</sup> tímidas, ameias<sup>3</sup>, balcões e seterias<sup>4</sup>, em que o principal objetivo era o de refúgio de invasores, servindo também de assembleia e habitação do senhor.

---

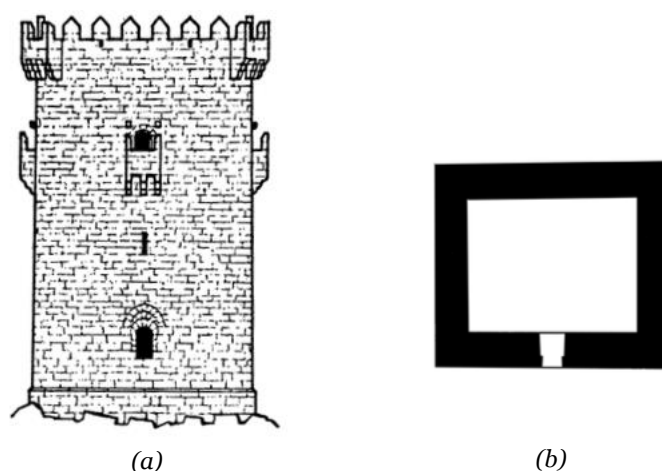
<sup>2</sup> Abertura de janelas

<sup>3</sup> Uma ameia é «cada um dos parapeitos separados regularmente por merlões na parte superior das muralhas de fortalezas e castelos; recorte no cimo de muralha ou torre»<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Pequenas aberturas verticais em fortificações e castelos medievais, usadas por arqueiros e defensores para disparar flechas ou observar o exterior, minimizando a exposição a ataques inimigos

Eram geralmente de planta quadrada, constituídas por dois a três pisos, sem divisões e com entrada alta, apenas acessível por uma estreita escada de pedra ou por uma escada de madeira que seria recolhida por razões de segurança, no entanto e apesar desta austeridade foi um modelo construído ao longo de vários anos.

Temos como exemplo a Torre de Refoios, em Ponte de Lima, construída ainda antes da fundação de Portugal, e a Torre da Quintela (Figura 3), em Vila Real, construção de inícios dos século XIII e reconstruída entre os séculos XIV-XV (Azevedo, 1988).

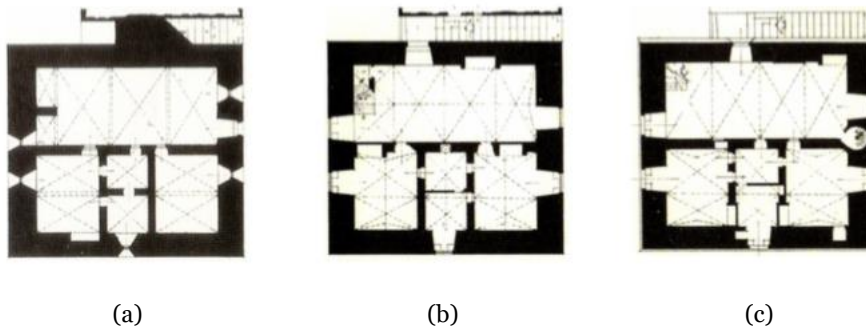


**Figura 3-** Torre da Quintela: (a) Alçado frontal; (b) Planta de piso térreo. (Fonte: Azevedo, 1988. *Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre (2aed.)*. Lisboa: Livros Horizonte pp.23, 24)

Essencialmente na região norte de Portugal, a casa senhorial nunca abandonou a torre medieval. Apesar de já não haver necessidade de defesa militar, continuavam a ser construídas, destacando-se da paisagem como forma de mostrar domínio do senhorio sobre uma terra, poder adquirido de herança. Ainda que com aspeto de torre fortificada, esta tipologia de habitação permaneceu até finais do século XV, início do século XVI, com maior predominância no Norte, mas ainda assim com casos no Interior e Alentejo, como a Torre das Águias (Figuras 4 e 5), em Brotas, construída depois de 1520 por D. Nuno Manoel, Guarda Mor de D. Manuel I, em que é visível no interior um desenvolvimento programático mais complexo que as primeiras torres do início da nação.



**Figura 4-** Torre das Águias: Perspetiva. (Fonte: Azevedo, 1988. *Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre* (2aed.). p.34.)



**Figura 5-** Torre das Águias: (a) Planta do piso térreo; (b) Planta do piso 1; (c) Planta do piso 2. (Fonte: Carita, Cardoso (2015). *A Casa Senhorial em Portugal*. p.80)

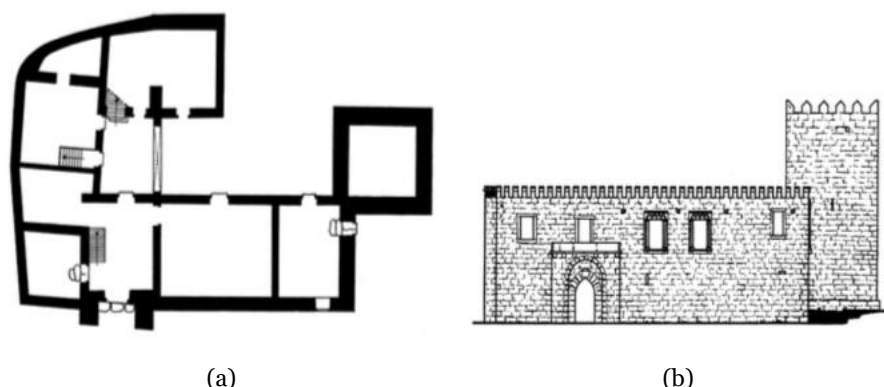
Com o tempo as torres tornam-se mais solarengas, e os acrescentos que na era medieval eram construídos como dependências, tendem a transformarem-se em ala residencial. Surgem em três modos diferentes: com uma ala adossada a uma torre; duas torres e um corpo de ligação mais baixo; e, o caso mais raro, em que a torre ocupa a posição central (Azevedo, 1988).

As plantas destes novos corpos desenvolvem-se por sala, antecâmara, câmara e transcâmara (Carita, Cardoso, 2015).

O Paço de Giela (Figura 6), em Arcos de Valdevez, é um exemplo de casa constituída por um corpo habitacional de 1508 encostado a uma torre do século XV. Embora a diferença de anos de construção não seja muito significativa, cada corpo possui um estilo diferente. Um contraste de uma torre fechada, com pequenas frestas e ameias chanfradas<sup>5</sup>, com um novo corpo marcado por uma seqüência de janelas e ameias manuelinas (Carita, Cardoso, 2015).

<sup>5</sup> Aberturas ou entalhes cujas bordas ou superfícies foram esculpidas ou cortadas em ângulos, para lhes dar uma forma mais refinada ou funcional.

De facto, o Norte e Interior, mantêm-se presos às estruturas e formas medievais, num conservadorismo ideológico de pertença, e deste modo, ao contrário do Sul, nomeadamente da Casa Real e dos ambientes urbanos onde o manuelino se revela de forma rápida, assistimos apenas a certos apontamentos no desenho de uma janela ou portal deste novo estilo.



**Figura 6-** Paços de Giela: (a) Planta de piso térreo; (b) Alçado principal. (Fonte: Azevedo, 1988. *Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre* (2aed.). p.27.)

### 2.2.2 A Casa Senhorial Lousadense

Nem sempre se pode querer que uma casa de interesse histórico ou artístico represente na íntegra uma época ou um estilo. O que é normal, pelo contrário, é que a casa ao longo dos séculos tenha sofrido obras, restauros, ampliações e transformações, quer no exterior, quer no interior (Azevedo, 1988).

A casa nobre Lousadense, enquadra-se nas características definidas por Carlos de Azevedo e adoptadas por Ferreira-Alves para a casa nobre em geral, na sua obra: “*A Casa Nobre No Porto Na Época Moderna*”. Os aspectos que a definem centram-se «(...) no esforço arquitectónico e decorativo concentrado na fachada; no desenvolvimento horizontal, criando longas fachadas, articuladas com pilastras lisas pouco salientes, e acentuadas, sobre os telhados, por ornatos (urnas, fogaréis e pináculos); na existência de um piso dominante, o andar nobre, com janelas «quase sempre mais ricas do que no andar térreo», na acentuação da linha superior do edifício (emprego de frontões); na importância da entrada nobre, «enriquecida com colunas e pilastras», sustentando «balcão com o parapeito ou simples grade, continuada por uma janela central de tipo mais rico e rematada pelo brasão de armas da família», criando-se assim um

*eixo vertical que divide a fachada em duas zonas iguais. (...)» (Ferreira-Alves, 2001).*

A escadaria assume um papel e uma importância fundamentais no exterior do edifício, imprimindo uma acentuada noção de movimento e desenvolvendo-se com a casa.

*«Aqui um solar seiscentista, prepalho à fiada em junta seca, severo e modesto como eram os de então; além, construções apalaçadas em “baroque” de granito enfunado e grandioso, depois, casas boas de gente abastada, com alas de variadas épocas, ostentando a típica cozinha, tão regional, tão lousadense, toda em pedra, bem ameada com torre para defesa contra incêndios; mais adiante, o casarão vitoriano, rico em varandas ou janelas sob clássico frontão e ao lado a inseparável capela; (...) topam-se ainda muitos portões de braço (...).» (Pereira, 1954).*

### **2.2.2.1 Caso de Estudo – Casa de Vila Verde**

Para investigar a tipologia das casas nobres de Lousada, especificamente da Casa de Vila Verde (Figura 7), considera-se a *‘análise, descrição e classificação’* (Rodrigues, 2002) das fachadas sob a perspetiva da composição arquitetónica.

A definição das tipologias foi estruturada a partir do estudo objetivo dos conjuntos edificados (acarretando diversos reconhecimentos ao local onde estão levantadas). Em primeiro lugar considerámos os elementos estruturais, aqueles que estruturam a fachada, permitindo-lhe a dimensão real: vãos de portas, janelas, postigos, frestas, óculos, e respetivos emolduramentos, entre outros.

Foram também considerados os elementos identificativos e decorativos, [tidos como elementares], que por si só permitem mais do que uma tipologia. Cada um destes elementos pode ser concomitantemente estrutural, decorativo e identificativo. Estrutural, dado que faz parte integrante da densidade edificante da casa; decorativo, porque concorre para o imbricamento do conjunto; e identificativo, já que permite identificar um determinado estatuto social e cultural, irradiam formas de pensar e de ser. Como recorda Natália Fauvrelle: *«Os elementos que decoram os edifícios de uma quinta, além do seu conteúdo estético, refletem de forma inequívoca um gosto pessoal e os valores culturais, espirituais e psicológicos da sociedade em que se inserem.»* (Fauvrelle, 1999).

Um elemento ainda pode ser, conjuntamente, identificativo e decorativo. Daí que esta arrumação é simplesmente funcional; analisa os elementos constituintes das fachadas de maneira objetiva procurando sistematizar as virtualidades de cada um deles, e presta-se particularmente para chamar a atenção do facto de *«nenhuma abordagem do objeto plástico poder ser feita (desde que se procure*

*ultrapassar a simples identificação estilística e integração serial), se não houver a preocupação de compreender «por dentro» e de forma tão radical quanto possível.» (Alcoforado, 1979).*



**Figura 7** - Casa de Vila Verde: Fachada Principal, a Norte.

As casas nobres setecentistas do concelho de Lousada, exibem duas tendências distintas: umas mais simples, seguem um padrão “*maneirista*,” (Azevedo, 1988) e outras, de desenho mais elaborado, mostram maior diversidade, empenhando-se particularmente na profusão decorativa, da qual faz parte o caso de estudo que está a ser analisado. Para Correia Borges os aspetos ornamentais sobrepõem-se à originalidade das plantas: «*o aspeto de maior interesse reside sempre na decoração.*» (Borges, 1993).

Mas tal profusão não é consequência apenas da acumulação de ornatos, mas nomeadamente de um certo número de fatores: os elementos edificantes tornaram-se mais dinâmicos (as pilastras separam os panos das fachadas em várias secções, assinalando ritmos, as cornijas ondulam-se, evidencia-se o movimento ascensional dos frontões; e as silharias cinzeladas e as almofadas dos vãos e dos cunhais enobrecem o conjunto), assim como a plasticidade dos ornatos da pedra de armas. Tudo isto confere à fachada uma identidade muito própria. Consequentemente, as fachadas são não raras vezes o que de mais admirável apresentam, concentrando-se aí todo o esforço arquitetónico e decorativo do conjunto edificado.



(a)



(b)

**Figura 8** - Casa de Vila Verde – Fachada Norte: (a) Corpo à esquerda; (b) Corpo central e Torreão à direita.

Desconhece-se se a Casa de Vila Verde obedeceu a um plano previamente definido, tendo-se adaptado a cada momento da vida dos seus proprietários.

Tipologicamente é uma casa quadrangular com capela destacada, que, da primitiva edificação quinhentista, aumentada em épocas posteriores. A fachada principal, virada a norte, (Figura 8) está dividida em três corpos. No corpo à esquerda, no rés-do-chão, há duas aberturas molduradas e gradeadas; no corpo central, setecentista, duas portadas com lintel curvilíneo, duas janelas de verga, e uma escadaria de dois lanços opostos, com balaústres (Silva, 1986).

O terceiro corpo, à direita, no torreão<sup>6</sup> de três pisos, duas janelas de verga (Figura 9) ladeiam uma portada.

O corpo à esquerda, do andar nobre, mostra duas janelas de peitoril, e no corpo principal, ao centro, existe uma portada com lintel curvilíneo, ladeada por quatro janelas de verga; à face do beiral, há uma pequena mansarda com uma janela de peitoril em forma de trifólio. No corpo da direita, vê-se uma arcada tripla que abre para uma varanda recuada e larga, e o segundo andar, do torreão, apresenta duas janelas de verga.

---

<sup>6</sup> Este torreão, um acrescento dos primeiros anos do século XX, é da autoria do arquitecto Manuel Castelo Branco, segundo os senhores desta casa.



**Figura 9** - Casa de Vila Verde: Exemplo de Janela de Verga com Lintel Curvilíneo;

No rés-do-chão, da fachada oeste, duas janelas de peitoril flanqueiam uma portada; no primeiro andar, no torreão, abre-se um arco de volta perfeita, e à direita, três janelas de verga. E o segundo andar é rasgado por duas janelas de verga.

A fachada este, possui, no rés-do-chão, uma portada, e no primeiro andar duas janelas de peitoril. O rés-do-chão, da fachada sul, evidencia uma janela de peitoril curvilíneo e uma portada moldurada, e no pano principal, no primeiro andar, duas janelas de peitoril, e duas portadas molduradas, enquanto o primeiro andar, à direita, conta com cinco janelas de sacada, encontrando-se três delas numa só sacada, e duas janelas de peitoril, à esquerda (Figura 10).



(a)

(b)

(c)

**Figura 10** - Casa de Vila Verde: (a) Fachada Oeste; (b) Fachada Sul; (c) Fachada Este;

A capela (Figura 11) foi edificada na parte nascente do terreiro, defronte da casa, e uma escadaria leva-nos ao seu arco sineiro. Ao centro da fachada principal, ressalta um portal arquivado com cornija e painel, ladeado por dois óculos moldurados, em forma de losango, encimado pela pedra de armas dos “*Fonseca, Carvalho, Pinto e Monteiro,*” (Nóbrega, 1958) que por sua vez é ladeada por dois óculos moldurados. O frontão é triangular e sobrepuja-o uma cruz trilobada, que coroa uma base octogonal; as pilastras são coroadas por urnas fechadas. A fachada oeste apresenta uma única abertura com lintel curvilíneo, enquanto que a única fachada rusticada se situa a norte. Na fachada sul, interior do terreiro fronteiro à casa, deparamo-nos com uma pequena sacristia, que apresenta escadas de um só lanço, com uma pia baptismal, do seu lado esquerdo, com portal moldurado e lintel curvilíneo, flanqueado por dois óculos moldurados. As pilastras são sobrelevadas por urnas fechadas. E a fachada sul tem duas aberturas molduradas e gradeadas. No pano da fachada este, vê-se uma portada e uma abertura com lintel curvilíneo.



**Figura 11** - Casa de Vila Verde: Capela de S. Sebastião.

Situada na região demarcada dos Vinhos Verdes, no coração do Vale do Sousa, na aldeia de Caíde de Rei, a Casa de Vila Verde é uma das mais antigas casas da região.

Desde sempre na posse da mesma família, Pinto de Mesquita, e com data de edificação desconhecida, apesar da existência de uma torre medieval sugerir como data provável o séc. XII ou XIII, a Casa de Vila Verde é já mencionada aquando do reinado de D. Manuel I (1469-1521).

*A Casa de Vila Verde «é um imóvel de planta longitudinal, no sentido Oeste - Este, composta por vários corpos, de volumes articulados com coberturas diferenciadas e telhados de quatro águas. A Capela desligada do corpo da habitação, a Este e um anexo agrícola a Oeste ladeia o portão de entrada no terreiro fronteiro à fachada principal. A fachada principal orientada a Norte, é marcada fundamentalmente pelo corpo setecentista de dois pisos, separados por friso, com escadaria central de dois lanços opostos, dando para o andar nobre. Neste abrem-se janelas de guilhotina com moldura de cantaria formando bandeira inferiormente. Acentuando o eixo de simetria desta eleva-se do telhado uma mansarda de linhas arredondadas. No topo Oeste, à semelhança de um pequeno torreão, corpo de três pisos, separados por friso, com loggia de arcaria no segundo e janelas de guilhotina e verca curva ladeando óculo quadrilobado no terceiro. Superiormente os cunhais são*

*rematados por urnas. A Capela a anteceder a entrada no terreiro fronteiro à Casa, de planta simples retangular, possui a fachada principal orientada a Oeste. Apresenta apenas um portal de entrada encimado por uma pedra de armas ladeada por dois óculos. A rematar esta fachada um frontão triangular, com dois pináculos em granito sobre cada pilastra e uma cruz ao centro. Um pequeno campanário ladeia esta fachada a Sul.» (Serenó, Noé, 1996).*

A Casa de Vila Verde está enquadrada num espaço rural, isolado, numa plataforma, debruçada num socalco orientado a Sul no sentido do Ribeiro de Caíde. Implanta-se harmoniosamente e paralelamente ao muro de suporte de terras.

A construção da ala este da casa é datada do Séc. XV, enquanto o corpo central da Casa, a escadaria de acesso na fachada Sul e a Capela são datadas do Séc. XVII.

No Séc. XVIII a casa foi aumentada, e no séc. XX, foi feita a construção do volume de três pisos a oeste do corpo central.

A Casa tem como sistema estrutural o sistema de paredes portantes, com paredes exteriores em alvenaria de granito aparente pelo lado exterior na ala quinhentista e capela, paredes exteriores em alvenaria de granito rebocadas no corpo central e no volume oeste. A cobertura é em estrutura de madeira e revestida a telha de barro, e as caixilharias exteriores são em madeira pintada, com guardas em ferro forjado pintado. Existe também uma guarda balaústres de granito na escadaria exterior.

## **3. Reabilitação de edifícios**

### **3.1 Entender a reabilitação: conceitos fundamentais e abordagem histórica**

#### **3.1.1 Edifícios antigos**

Com o decorrer do tempo, os edifícios envelhecem, degradam-se e podem deixar de cumprir as funções para as quais foram preparados aquando da sua construção. O envelhecimento de muitos edifícios na Europa é uma realidade e leva também a uma crescente preocupação com a reabilitação do edificado existente, evitando a sua demolição e substituição por construção nova (Gonçalves, 2015, pp.6).

É necessário, por isso, adaptar os edifícios existentes às necessidades atuais, no que diz respeito, por exemplo, ao consumo energético e ao aumento dos padrões de conforto dos espaços, a nível de temperatura, isolamento acústico ou qualidade do ar (Gonçales, 2015, pp.6).

O edificado antigo marca ruas e bairros, testemunha histórias, estilos arquitetónicos e vivências, que cada vez mais interessa preservar. A proteção dos edifícios antigos remonta, tanto quanto se sabe, ao reinado de D. João V, datando a legislação portuguesa mais antiga, nesta temática, de 1721 (Oliveira & Sousa, 2003).

Os edifícios antigos demonstram, de um modo geral, necessidades de intervenção, acompanhamento e manutenção, quer seja para manter a função que já tinham, quer seja para assumir novas funções ditadas por novos contextos. As necessidades de intervenção podem ser mais ou menos profundas, por isso é necessário vigiar o estado de conservação dos diferentes componentes do edifício, para poder aferir das necessidades de intervenção. Note-se que os diferentes componentes de um edifício têm ciclos de vida também eles diferentes. A título de exemplo, os aparelhos elétricos ou o telhado podem tender a deteriorar-se mais rapidamente do que outros componentes (Varghese, 2014).

A preservação de um edifício pode ser feita de diferentes formas. A opção pode recair numa intervenção mais meticulosa, mantendo a construção e a história originais e tentando manter vivos “cheiros e texturas”, ou por outro lado, fazer as adaptações necessárias às exigências do presente, com uma intervenção mínima. Qualquer opção tomada pode ser legítima desde que permita a utilização do

edifício, a preservação das suas características culturais, artísticas e físicas e a possibilidade de aprendizagem por parte de quem o trabalha e utiliza (Bollack, 2013).

Desta forma, a intervenção pode passar apenas por trabalhos de reparação de um ou mais componentes, como seja a reparação de fugas ou correção de um outro problema, a substituição de equipamento elétrico ou a reparação das fechaduras das portas (Varghese, 2014).

Por forma a realçar o valor do edifício enquanto elemento físico, mas também símbolo de uma história ou de uma época, que importa preservar, Feilden (2003) define, de forma genérica, aquilo que designa por **edifícios históricos** como sendo aqueles que têm valor arquitetónico, estético, histórico, documental, arqueológico, económico, social e, muitas vezes, político. No entanto, o autor destaca a importância do impacto emocional que estes edifícios despertam, dado que são um símbolo cultural e representam a identidade de um povo ou de uma época (Gonçalves, 2015, pp.7-8).

Para Mazzarella (2014), um edifício, para ser considerado histórico tem de reunir alguns aspetos significativos, como sejam:

- 1) estar relacionado, ao longo da sua existência, com pessoas, atividades ou acontecimentos que marcaram a história de um determinado local;
- 2) incorporar características marcantes de um estilo arquitetónico, de um tipo de construção ou método construtivo;
- 3) ter a capacidade de nos transmitir, por exemplo, informação arquitetónica, arqueológica e artística, que ajude a compreender a época em que se insere o edifício.

Mais do que simplesmente definir o que é considerado um "edifício antigo" ou um "edifício histórico", é essencial compreender o processo subjacente às mudanças e evolução ao longo do tempo. Também é importante analisar os benefícios e desafios da reabilitação, bem como entender as razões e os processos que levaram o edifício a assumir a sua condição atual.

### **3.1.2 Abordagem histórica - as cartas Veneza e Cracóvia**

Com o crescente interesse e a necessidade de estabelecer princípios fundamentais para a preservação e restauro de edifícios antigos a nível internacional, várias cartas, convenções e recomendações foram criadas. Esses documentos têm como objetivo fornecer diretrizes para a conservação do património arquitetónico antigo e são adaptados por cada país para atender às suas realidades específicas.

É válido ressaltar a definição de conservação apresentada por Freitas (2012, p. 295), que a descreve como «*o conjunto de ações destinadas a prolongar a vida útil do edifício, preservando seus valores históricos e arquitetônicos*». Além disso, a conservação inclui a realização das operações de manutenção necessárias para garantir o correto funcionamento de todas as partes e elementos do edifício. De acordo com Feilden (2003, p. 3), a conservação de um edifício envolve também a prevenção da sua decadência e a gestão da mudança de forma dinâmica.

Em 1931, foi publicada a Carta de Atenas, seguida posteriormente pelas cartas de Veneza e de Cracóvia. A partir da elaboração da Carta de Veneza e, principalmente, da Carta de Cracóvia, reconheceu-se o valor da reabilitação não apenas do ponto de vista construtivo do edifício, mas também em relação ao seu contexto arquitetónico, histórico e artístico (Gonçalves, 2015, pp.10). Esses documentos têm desempenhado um papel fundamental no estabelecimento de diretrizes internacionais para a preservação e reabilitação de edifícios antigos.

#### **3.1.2.1 Carta de Veneza**

A Carta de Veneza, resultado do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos realizado em Veneza em maio de 1964, é uma referência importante no campo da recuperação e valorização do património arquitetónico e urbano (CRCV, 1964). De acordo com essa carta, é considerado essencial que os princípios básicos da preservação e restauro de edifícios antigos se baseiem num acordo internacional, no qual cada país assume a responsabilidade pela sua aplicação de acordo com suas próprias culturas e tradições.

Conforme mencionado no mesmo documento, a abordagem de restauro deve ser de caráter excepcional, priorizando o respeito pelos elementos antigos e documentos autênticos, ou seja, aos originais. Além disso, o processo de restauro

deve ser precedido e acompanhado por estudos arqueológicos e históricos do monumento em questão. Quaisquer alterações devem ser autorizadas apenas quando forem consideradas necessárias devido à evolução dos usos e costumes, justificando assim a intervenção.

Conforme estabelecido na Carta de Veneza (CRCV, 1964), a conservação dos monumentos requer manutenção contínua, tanto do monumento em si quanto de seus elementos constituintes. O monumento é parte integrante do ambiente em que está inserido. Portanto, a realocação total ou parcial do monumento só pode ser autorizada se sua preservação exigir ou se houver necessidades de interesse nacional ou internacional.

Quando as técnicas tradicionais não forem adequadas, todas as técnicas de conservação e construção modernas podem ser empregadas, desde que sua eficácia seja comprovada por dados científicos e garantida pela experiência. Isso significa que, quando as técnicas tradicionais não forem suficientes para garantir a preservação do monumento, é permitido recorrer a métodos modernos, desde que sejam fundamentados em evidências científicas e ampla experiência na área de conservação.

A Carta de Veneza enfatiza a importância de buscar um equilíbrio entre a preservação do patrimônio arquitetônico e o uso de abordagens contemporâneas quando necessário. A preservação eficaz requer uma abordagem baseada em princípios sólidos, apoiados pela ciência, pela experiência e pelo respeito aos valores históricos e culturais dos monumentos.

### **3.1.2.2 Carta de Cracóvia**

Em 26 de outubro de 2000, foi aprovada a Carta de Cracóvia durante a "Conferência Internacional sobre Conservação" realizada na cidade polaca. Essa carta tem como objetivo principal a preservação do patrimônio arquitetônico, urbano e paisagístico, bem como de seus elementos constituintes. De acordo com esse documento, cada comunidade é responsável tanto pela identificação quanto pela gestão de seu próprio patrimônio.

A Carta de Cracóvia segue os princípios estabelecidos na Carta de Veneza, enquanto reconhece a necessidade de adaptar os métodos de preservação do patrimônio às situações específicas, que estão sujeitas a um processo contínuo de mudança.

Ainda que de forma sucinta, listam-se de seguida, as principais preocupações descritas na Carta de Cracóvia (CRCC, 2000):

- O **património arquitetónico**, urbano ou paisagístico, juntamente com seus elementos constituintes, é resultado de diferentes momentos históricos e contextos diversos. Para sua conservação, podem ser realizadas várias intervenções, tais como: 1) controle do ambiente; 2) manutenção; 3) reparação; 4) restauro; 5) renovação; e 6) reabilitação.
- O **projeto de restauro** estabelece diretrizes para a conservação do património construído e deve ser fundamentado em opções técnicas apropriadas, baseando-se na coleta de informações e na compreensão do edifício ou local em questão. Esse processo envolve o estudo dos materiais tradicionais ou contemporâneos, análises gráficas e dimensionais, além da identificação dos significados históricos, artísticos e socioculturais.
- O **estilo original do edifício** deve ser preservado o máximo possível, permitindo-se reparos parciais desde que devidamente justificados e fundamentados. A incorporação de novos elementos espaciais e funcionais deve respeitar a arquitetura existente, sem comprometer o estilo original do edifício.

## 3.2 Fases do processo de reabilitação

Neste momento, é essencial compreender as fases que compõem o processo de reabilitação, permitindo assim a definição da intervenção necessária para cada cenário. A seguir, serão brevemente apresentadas e descritas as etapas envolvidas no processo de reabilitação: estudos de viabilidade da intervenção, estudos de inspeção e diagnóstico, definição da estratégia, projeto de execução, análise técnico-económica de propostas e, por fim, execução da obra.

### 3.2.1 Estudos de viabilidade da intervenção

Freitas (2012, p.25) é da opinião que *as «operações de reabilitação devem iniciar-se por uma análise de viabilidade e definição do programa, por parte do promotor. Nas intervenções em edifícios antigos, há que ter em atenção que é o programa que deverá ser adaptado ao edifício e não o contrário»*.

Para a tomada de decisão sobre a viabilidade da intervenção, é fundamental o conhecimento aprofundado do edifício, onde se incluem os dados relativos à sua origem e pré-existência, as obras de intervenção que sofreu e o estado atual em

que se encontra, ou seja, ter um conhecimento do edifício no seu todo, uma visão holística e multidisciplinar, para a qual contribui também o conhecimento de toda a envolvente ambiental e construída (Freitas, 2012; ICOMOS, 2003).

Cóias (2007, p. 136) também destaca a importância de compreender o edifício em suas diversas dimensões. Ele acrescenta que *«a definição da estratégia de intervenção é um processo complexo e interativo, dependente do grau de conhecimento necessário da estrutura, e por sua vez, determinante dele.»*

Além disso, nesta fase, é crucial considerar vários aspetos ao avaliar a viabilidade da intervenção. Uma análise da *«viabilidade temporal, espacial, financeira e técnica»* assume prioridade (Gonçalves, 2015, pp.14).

A decisão de realizar uma intervenção depende em grande parte dos resultados obtidos a partir do estudo de diagnóstico e inspeção do edifício, bem como da qualidade desses estudos. Quanto mais informações forem coletadas sobre o edifício, menor será o risco de custos imprevistos. A viabilidade económica da reabilitação também é influenciada pelo escopo das intervenções. Pode-se chegar à conclusão, através do estudo de viabilidade, de que a intervenção pode não ser viável economicamente (Gonçalves, 2015, pp.14).

### **3.2.2 Estudos de inspeção e diagnóstico**

#### **3.2.2.1 Inspeção ao edifício**

A inspeção<sup>7</sup> é considerada o ponto de partida no procedimento de intervenção em um edifício. Isso ocorre porque, por meio de uma inspeção adequada, é possível adquirir informações sobre as características e o estado de conservação do edifício que será sujeito a intervenção. Essas informações tornar-se-ão no alicerce para decisões futuras relativas à abordagem e à urgência da intervenção, (Gonçalves, 2015, pp.14). Para tornar a informação mais completa, as inspeções efetuadas *«devem ser acompanhadas de um levantamento histórico que permita datar a estrutura, analisar a sua trajetória, as alterações e outras*

---

<sup>7</sup> Todas as atividades necessárias para caracterizar o estado atual de uma estrutura ou elemento estrutural (Freitas, 2012).

*intervenções sofridas no tempo, de modo a melhor compreender o seu estado atual» (Arêde & Costa, 2002, p. 56).*

É ainda importante referir que a inspeção deve ter subjacente à motivação que a torna necessária e aos objetivos que estão na sua base. A inspeção deve ser acompanhada por um plano de ensaios (aos elementos do edifício) e pela memória descritiva e justificativa (Cóias, 2007), devendo ser realizada por um especialista (Quesada, 2005).

O conhecimento do edifício para além do que ele é atualmente é, segundo os especialistas, a base para qualquer decisão de intervenção. A este respeito, Paiva, Aguiar e Pinho (2006) defendem que, na base de qualquer exercício de reabilitação, deve estar um vasto conhecimento sobre o objeto (e a envolvente) que se pretende intervencionar. Neste âmbito, os autores especificam os aspetos que devem ser conhecidos antes da intervenção: 1) tipo de anomalias existentes; 2) materiais que constituem o edifício; 3) o seu estado de conservação e segurança; e 4) o nível de conforto habitacional que oferece.

Segundo Cóias (2007) o conhecimento prévio de qualquer edificação é fundamental para, entre outros aspetos, poder: 1) avaliar a capacidade de desempenho da construção; 2) determinar as causas das anomalias existentes; 3) avaliar a importância e a dimensão das anomalias/degradações existentes; 4) adotar as medidas corretivas mais adequadas e menos intrusivas; 5) definir e planear antecipadamente as intervenções; e 6) monitorizar o comportamento da construção após as intervenções.

Importa referir a este respeito que a inspeção ou monitorização de um edifício podem ser motivadas, segundo Cóias (2007, p. 112), por diversas razões, nomeadamente:

- Inspeções regulamentares ou de rotina;
- Existência evidente de sintomas de deterioração;
- Existência de danos;
- Alteração da geometria, do uso da estrutura ou das ações que sobre ela atuam;
- Exigências de maior capacidade resistente.

Numa primeira fase, a inspeção deve respeitar os seguintes passos: observação, registo, interpretação e conclusão. A par com a inspeção, e por forma a serem tidos em consideração todos os aspetos que contribuem para uma correta avaliação do estado de conservação e de estabilidade do edifício, deve ser criado um plano que contemple todos os passos/etapas a seguir (Gonçalves, 2015, pp.16).

### 3.2.2.2 Estudos de diagnóstico

No que se refere ao diagnóstico e à sua importância na fase que antecede a intervenção, Appleton (2002) refere que este é um procedimento essencial e deverá ser feito antes de qualquer ação do lado do projeto ou da obra, pois é a partir dele que serão definidas as tecnologias e selecionados os materiais que melhor se adequam às características físicas e à história do edifício.

O estudo de diagnóstico consiste na definição, tão exaustiva quanto possível, do estado atual do edifício, com a descrição das anomalias, dos motivos que estiveram na base dessas mesmas anomalias e ainda com recomendações e propostas de atuação. A informação conseguida, nesta fase preliminar, é a base para orientar e definir a intervenção (Gonçalves, 2015, pp.16).

Appleton (2002, p. 30) refere-se ao estudo de diagnóstico como o «conjunto de procedimentos destinados a garantir o justo conhecimento acerca de um edifício ou estrutura, incluindo a avaliação do seu estado de conservação e segurança e a determinação das causas das anomalias observadas».

O diagnóstico é baseado em dados históricos e em abordagens qualitativas e quantitativas. A informação qualitativa é recolhida através da observação direta dos danos estruturais e degradação dos materiais e também pela investigação histórica e arqueológica. A abordagem quantitativa exige ensaios das estruturas e dos materiais, monitorização e análise estrutural. «Antes de se tomar uma decisão sobre a intervenção estrutural, é indispensável determinar anteriormente as causas de danos e degradações e, em seguida, avaliar o nível de segurança atual da estrutura» (ICOMOS, 2003, p. 8).

Um pouco à semelhança do que é descrito no documento do ICOMOS (2003), Appleton (2002) aponta duas vias para chegar à concretização do diagnóstico: a via empírica e a via científica. No primeiro caso, o estudo baseia-se na experiência adquirida em trabalhos anteriores. A via científica remete para o recurso a modelações matemáticas e físicas e à experimentação no local ou em laboratório. O autor refere ainda que, para alcançar um correto diagnóstico acerca do estado de conservação de um edifício ou estrutura, deverão articular-se estas duas vias complementares: a empírica e a científica. É a partir do diagnóstico que são identificadas as anomalias, que posteriormente determinarão as intervenções a realizar. Por outras palavras, «... a inspeção suporta o diagnóstico, enquanto o diagnóstico suporta a intervenção.» (Nepomuceno, 2024).

### 3.2.3 Definição da estratégia de reabilitação

Após a conclusão do estudo de diagnóstico, é possível adquirir um entendimento das necessidades de intervenção no edifício, das possíveis soluções de reparação e de uma estimativa dos custos unitários associados às obras de reabilitação. A partir desse ponto, torna-se viável elaborar uma estratégia de intervenção (Freitas, 2012).

No entanto, a definição da estratégia é um processo complexo influenciado por fatores tanto externos quanto internos ao edifício. Os fatores externos englobam considerações como os planos de preservação aprovados para a área onde o edifício se encontra, o período estimado para a recuperação da obra, e a valorização potencial do investimento no futuro. No que diz respeito aos fatores internos, destacam-se o estado de conservação da estrutura, a capacidade de adaptação às novas condições e os encargos futuros relacionados com a manutenção (Gonçalves, 2015, pp.20).

Além desses e de outros fatores que desempenham um papel crucial na definição da estratégia de intervenção, é de suma importância que, nesta etapa, o responsável pelo projeto, juntamente com o empreiteiro e os demais profissionais envolvidos, considerem uma série de aspetos destinados a garantir a qualidade da intervenção. Esses aspetos ganham um destaque particular quando se trata de edifícios de significativa importância patrimonial e/ou histórica. Portanto, de acordo com as perspectivas de Freitas (2012) e Paiva et al. (2006), os encarregados da obra devem assegurar o seguinte:

- A **autenticidade do edifício**, que se reflete no respeito pelas suas características originais, a diferentes níveis: uso de materiais, estética do edifício, integridade histórica, características arquitetónicas e tecnológicas e ainda a preservação do carácter do lugar;
- A **durabilidade do edifício** (tempo de vida) após a intervenção. É desejável que o edifício tenha uma vida longa, após a intervenção, sendo, para isso, fundamental que os materiais e tecnologias sejam testados antes de utilizados;
- A **compatibilidade dos materiais**, antigos e atuais, e a reversibilidade da intervenção;
- A **análise económica** cuidada que transmita o valor do edifício no seu todo, atendendo ao valor tangível (terreno, imóvel, tipo de ocupação) e intangível (memória que representa para as populações).

### **3.2.3.1 Projeto de execução**

Tal como sugere Freitas (2012), o projeto de execução é composto, em regra, por peças desenhadas e peças escritas, que espelham os diversos trabalhos necessários à reabilitação de um edifício.

É desejável que as peças desenhadas apresentem o maior rigor e detalhe possíveis para facilitarem a atuação dos técnicos responsáveis pela obra. A parte escrita deve contemplar uma memória descritiva, na qual são apresentadas e fundamentadas todas as opções de projeto (Freitas, 2012).

### **3.2.3.2 Execução da obra**

A fase de execução da obra representa o ponto culminante do processo de reabilitação e exige uma atenção especial do projetista. Durante essa etapa, é fundamental um acompanhamento diligente para lidar com imprecisões ou problemas que possam surgir e que talvez não tenham sido previstos no projeto de execução (Freitas, 2012).

Durante a execução, é necessário considerar as especificações delineadas nas fases anteriores do processo. Além disso, é crucial atentar para outros aspectos, como as especificações contratuais, questões relacionadas com a segurança dos usuários do espaço e o respeito pelos prazos acordados por todas as partes envolvidas (Paiva et al., 2006).

É nesse estágio que a fiscalização é realizada. Essa fase desempenha um papel crucial, pois envolve o controle técnico e financeiro dos trabalhos em andamento. A fiscalização assegura que a obra esteja de acordo com o planeamento, cumprindo os requisitos estabelecidos, e que o orçamento seja gerido de maneira eficiente.

Em resumo, as diversas fases do processo de reabilitação destacam a importância de conduzir ações preliminares abrangentes que fundamentem de maneira sustentada a necessidade e a escala da intervenção a ser realizada. O conhecimento profundo e o respeito pelo objeto de intervenção, incluindo sua história e as técnicas construtivas originais, devem ser fundamentais em todas as etapas do processo. Esse enfoque não apenas assegura a eficácia da intervenção, mas também contribui para a preservação e valorização do património arquitetónico.

### 3.3 Requisitos e exigências no exercício da reabilitação em Portugal

#### 3.3.1 Requisitos mais frequentes na reabilitação

As considerações de Appleton (2011) para a correção das anomalias mais comuns em edifícios antigos incluem um conjunto abrangente de preocupações no contexto da reabilitação. Destacam-se as seguintes:

- **Consolidação e Reforço de Estruturas e Fundações:** Focar na estabilização e fortalecimento das estruturas e fundações do edifício, visando garantir sua integridade estrutural ao longo do tempo.
- **Melhoria das Condições de Segurança contra Incêndios:** Implementar medidas para aumentar a segurança contra incêndios, considerando a conformidade com normas de segurança e a proteção dos ocupantes.
- **Melhoria das Condições Térmicas do Edifício:** Abordar tanto o conforto térmico quanto a eficiência energética, visando melhorar as condições ambientais no interior do edifício e reduzir o consumo de energia.
- **Melhoria das Condições Acústicas do Edifício:** Realizar intervenções para reduzir a transmissão de ruídos, melhorando as condições acústicas dentro do edifício.
- **Melhoria das Condições de Proteção contra a Humidade:** Implementar medidas para prevenir e controlar problemas de humidade, protegendo assim o edifício contra danos relacionados com a água.
- **Reabilitação de Paredes Interiores de Compartimentação:** Intervir nas paredes internas para melhorar a distribuição de espaços e a funcionalidade do edifício, se necessário.
- **Reabilitação de Instalações Especiais:** Incluir intervenções em sistemas essenciais, como redes de abastecimento de água, instalações elétricas, redes de gás, drenagem de águas pluviais e águas residuais, garantindo que esses sistemas atendam aos padrões modernos e às necessidades do edifício.

Essas considerações abrangentes abordam várias áreas críticas, refletindo a complexidade da reabilitação de edifícios antigos e a necessidade de uma abordagem integrada para assegurar a sustentabilidade e a funcionalidade a longo prazo.

Freitas (2012) acrescenta um aspeto crucial ao discutir a reabilitação de edifícios antigos, destacando a necessidade de ponderar, em cada caso, se a expressão original do edifício deve ser mantida. Isso é vital para respeitar o enquadramento arquitetónico, histórico e cultural, baseando-se nos valores patrimoniais identificados.

No exercício de reabilitação, é fundamental considerar a compatibilidade entre os materiais existentes e os novos materiais a serem introduzidos. Dada a ampla variedade de materiais e técnicas disponíveis na atualidade, pode ser benéfico optar por novos materiais para garantir a durabilidade do existente. Essa abordagem não apenas visa preservar a integridade do edifício, mas também aprimorar sua resiliência ao longo do tempo.

Assim, a decisão sobre manter a expressão original ou introduzir novos elementos deve ser cuidadosamente ponderada, levando em conta os valores patrimoniais específicos do edifício e a necessidade de garantir a sua longevidade e relevância contínuas. Isso destaca a complexidade e a importância da tomada de decisões durante o processo de reabilitação, equilibrando tradição e inovação.

Cóias (2007) destaca a crescente preferência por intervenções pouco intrusivas, impulsionada tanto pelo interesse na preservação dos materiais e características arquitetónicas existentes quanto pela consideração da economia de recursos associada a essa abordagem.

O autor sugere que as intervenções devem aderir a critérios específicos:

- **Eficácia:** A intervenção deve ser comprovadamente eficaz tanto quantitativa quanto qualitativamente.
- **Compatibilidade:** Os materiais e técnicas utilizados devem ser compatíveis com o existente, abrangendo considerações químicas, mecânicas, tecnológicas e arquitetónicas.
- **Durabilidade:** A durabilidade dos materiais empregados deve ser equivalente à dos materiais existentes, a menos que a substituição periódica seja o objetivo.
- **Reversibilidade:** A intervenção deve permitir mudanças quando justificadas, assegurando flexibilidade no processo.
- **Eficiência:** A expectativa é que a intervenção seja realizada com o menor consumo possível de recursos e a um custo mínimo.

Cóias (2007) também aborda requisitos específicos para intervenções em equipamentos e instalações. Nesse contexto, as intervenções podem visar melhorar o isolamento acústico ou térmico, aprimorar a acessibilidade e dotar os

edifícios de instalações sanitárias e cozinhas mais adequadas aos padrões e exigências contemporâneos.

Além disso, destaca-se a importância de utilizar equipamentos adequados à aplicação específica, como cozinhas, instalações sanitárias, redes de água e esgoto, ventilação e elevadores. Esses equipamentos devem ser compatíveis com as normas de conforto e regulamentares atuais para evitar incompatibilidades.

### **3.4 A importância da reabilitação de edifícios no caso do alojamento de TER**

Os edifícios antigos convertidos em meios de alojamento turístico no espaço rural (TER) têm uma função que não se restringe apenas ao alojamento. Cada edifício representa a história do meio rural onde se insere, devendo ser interpretado no seu contexto sociocultural e territorial e não como um elemento isolado (Cano et al., 2013). Essa história é transmitida através da multiplicidade de significados que o edifício reúne (Carrera, 2004). Por um lado, salientam-se as suas características físicas, como por exemplo: dimensão, materiais utilizados na construção, técnicas construtivas, aspetos estéticos e conceção de espaços; por outro, é fundamental ter em conta os elementos intangíveis que determinaram as razões da construção e evolução e que podem estar relacionados com as tradições locais e modos de vida da população (Bocz et al., 2012; Carrera, 2004; Fuentes, 2010).

Estes edifícios são parte integrante do produto turístico da região e contribuem de forma basilar para fazer face à concorrência que existe entre a oferta turística rural e a restante oferta turística (Porto et al., 2012), o que faz com que sejam um fator-chave para o sucesso do TER (Bocz et al., 2012). De facto, a arquitetura rural tradicional constitui um importante testemunho histórico da região, porque espelha técnicas construtivas, hábitos e modos de vida dos habitantes, distintos dos de outras regiões, em diferentes épocas, motivando, por isso, o interesse dos turistas (Fuentes, 2010; Fuentes et al., 2010).

Na literatura são apontadas diversas motivações que estão na base da reabilitação de edifícios para alojamento de TER. A procura de um estilo de vida mais calmo, em ambiente rural, é uma das motivações mais vezes apontada nos estudos sobre o tema (Getz & Carlsen, 2000; Maestro & Benito, 2013). Para além desta motivação, outras são apontadas, em particular aquelas que se relacionam com o desenvolvimento de um novo negócio, ou a continuidade de um negócio de família, ou ainda a possibilidade de conciliar uma atividade já existente com a nova, de carácter diferente, em ambiente diferente. Autores como Cantallops et al.

(2014), Maestro e Benito (2013) e Getz e Carlsen (2000) fizeram alusão a estas motivações, nos seus estudos.

Por outro lado, a reabilitação pode representar um recurso económico importante para as famílias que vivem em zonas rurais, na medida em que cria um rendimento extra, que complementa o rendimento auferido, tradicionalmente, através da agricultura, da pecuária ou da construção (Fons et al., 2011; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Liu, 2006; Sharpley & Vass, 2006). Os proprietários dos meios de alojamento de TER oferecem, assim, um novo leque de atividades e serviços (anteriormente concentrados apenas nos meios urbanos). Com a criação de unidades de alojamento e de novos serviços são também criados novos postos de trabalho (Murzyn-Kupisz, 2013; van der Vaart, 2005), contribuindo para a dinamização da economia local.

Este processo é uma oportunidade para reabilitar edifícios, que de outra forma permaneceriam abandonados, dando-lhes nova utilização e função, ao mesmo tempo que é revitalizado o espaço rural circundante. Estes edifícios têm um grande valor simbólico, nas regiões rurais, por isso mante-los é muito importante (van der Vaart, 2005). Para além disso, contribuem para a boa imagem da região, para a sua promoção, para a qualidade da reabilitação (como exemplo de boas práticas) e, em suma, para um bom serviço turístico (Murzyn-Kupisz, 2013).

Com o foco na sustentabilidade, Zavadskas e Antucheviciene (2007) consideram que a reabilitação é aceitável se respeitar as condições ambientais, os interesses sociais e as necessidades económicas locais. Segundo os autores, a reabilitação de um edifício rural é aceitável e justificável quando:

- O edifício é estruturalmente sólido, a reabilitação não obriga a alterações profundas e é adequado para a utilização proposta;
- A forma, a estrutura e o tamanho do edifício, assim como a reabilitação proposta, estão em harmonia com o meio ambiente e com as restantes construções e materiais utilizados;
- O uso do edifício não é intrusivo para o meio envolvente nem irá prejudicar de forma significativa a zona rural através do tráfego, estacionamento, armazenamento e poluição.

Porto et al. (2012) defendem ainda que, tal como qualquer outro produto turístico rural, os meios de alojamento deverão respeitar a envolvente física, social, económica e cultural.

Para além da preocupação de integrar os meios de alojamento na estratégia de oferta turística concertada, é fundamental sensibilizar os residentes, os turistas e as entidades locais para a sua importância na valorização e promoção de qualquer destino turístico rural.

## 4. Turismo em espaço rural

### 4.1. O Meio Rural

Nos últimos 30 a 40 anos, o nosso país sofreu alterações profundas, que marcaram uma nova geografia regional e local. De um país profundamente rural, disseminado por centenas de aldeias e vilas, passamos a um país tendencialmente urbano, de pequenas e médias cidades.

Aldeias e pequenas cidades, principalmente do interior, continuam a perder a capacidade de fixar populações não conseguindo competir com as cidades no que diz respeito às oportunidades. A desertificação humana no interior rural é agravada pelo envelhecimento gradual da população, levando ao desaparecimento de pequenas aldeias, sobretudo no interior montanhoso (Martins, 2010, pp.7).

Segundo a Lei Das Bases Da Política De Ordenamento De Território E Urbanismo (LBOTU) a desertificação (humana), as oportunidades de emprego, a edificação dispersa, e as paisagens são os quatro grandes problemas relacionados com os espaços rurais (Baptista, 2004).

A desertificação constitui um problema complexo e com múltiplas dimensões, causas e efeitos, que afeta extensas áreas do Mundo. Relacionada com problemas de carência hídrica, mas também com dimensão humana, ligada a processos de dinâmica recessiva das populações que podem conduzir ao despovoamento e abandono progressivo de certas regiões. Estima-se que 11% do território continental pode vir a sofrer problemas de desertificação e que cerca de 60% apresenta um nível intermédio de ocupações. O solo constitui um recurso essencial e não renovável, sujeito a diversos riscos e formas de degradação. A desertificação consiste num deles, a par ou cumulativamente com outros como a erosão, a salinização e a degradação (Martins, 2010, pp.8).

Os modos de vida tradicionais alteraram-se, sendo resultado disso o declínio de muitas atividades económicas, nomeadamente o abandono dos campos e da floresta. O desemprego entre a população é o grande impulsionador da emigração, poucos são os empregos fora da agricultura e os jovens veem esta atividade como algo a evitar. O nível de vida não é o melhor e carece de certos serviços e infraestruturas: os deficientes acessos, a falta de equipamentos e de serviços, a falta de informação e a própria estrutura económica.

Os aspetos que tradicionalmente caracterizavam o mundo rural alteraram-se. Hoje em dia a sua função não é necessariamente a produção de alimentos e a sua atividade predominante pode não ser a agrícola. O conceito de espaço rural é complexo, multidimensional e não redutível ao tipo de atividade dominante, à densidade populacional ou à estrutura do povoamento. O conceito tem evoluído, e pode ser caracterizado, genericamente, como uma área que, para além da atividade agrícola, demonstra um potencial de funções complementares ligadas ao meio ambiente, ao turístico e à função residencial (Martins, 2010, pp.7).

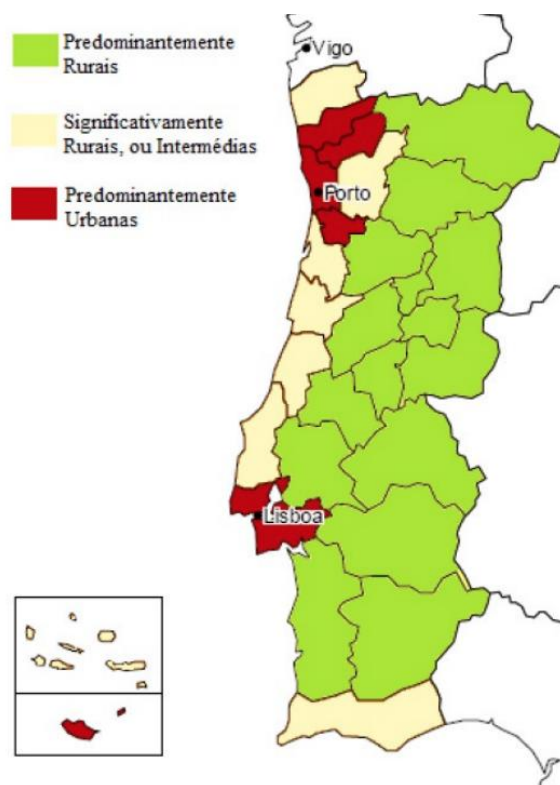
Surgem então novas oportunidades para as áreas rurais tais como a valorização dos produtos característicos a nível local, a aposta nas energias renováveis, o turismo em espaço rural, a indústria e os serviços.

O objeto de estudo desta dissertação encontra-se situado numa aldeia, um meio pequeno, urbano que se encontra inserido no território rural.

Este organiza-se em pequenos aglomerados espaçados entre si, sendo que, a estrutura de cada aldeia ou vila pode diferir, conforme se encontre numa zona de vale ou de encosta, do tipo de solo e pela agricultura praticada.

Segundo a Organização Para A Cooperação E Desenvolvimento Económico (OCDE) existem três tipos de áreas rurais (Figura 12):

1. Áreas rurais economicamente integradas, muitas vezes localizadas perto de centros urbanos normalmente com rendimento superior à média rural e com um crescimento económico e geográfico elevado;
2. Áreas rurais intermédias que são relativamente afastadas dos centros urbanos, mas com boas infraestruturas de acesso;
3. Áreas rurais remotas com uma população residente dispersa e distante dos centros urbanos. Estas áreas caracterizam-se por uma densidade populacional baixa, uma população envelhecida, poucas infraestruturas e serviços, um baixo rendimento e uma fraca integração com o resto da economia. Cada uma destas diferentes tipologias de zonas rurais apresenta estrangulamentos, mas também potencialidades que urge analisar enquanto contributo para uma política de desenvolvimento rural.



**Figura 12-** Regiões Rurais em Portugal. Fonte: Adaptado de OCDE, 2009.

## 4.2. Fatores de Desenvolvimento Rural

O turismo em aglomerados rurais não representa apenas um impulsionador do desenvolvimento económico nas áreas rurais, mas também se configura como uma maneira de revitalizar esses espaços que, de outra forma, estariam envelhecidos, tanto em termos populacionais quanto em relação ao património arquitetónico. As vantagens abrangem diversos aspetos, indo além das considerações financeiras geradas por essa atividade comercial.

Além do impacto económico positivo, o turismo rural contribui para a requalificação dos meios rurais, que desempenham um papel importante na história da nossa existência. Isso inclui a revitalização de atividades agrícolas e culturais, muitas vezes destinadas a desaparecer, como formas tradicionais de artesanato distintivas de cada região do país. A preservação desse património histórico não apenas possui valor intrínseco, mas também promove a sustentabilidade do rendimento agrícola das populações locais, estimula a criação de novos empregos para aqueles que dependiam exclusivamente da agricultura

para subsistência, desenvolve infraestruturas de comunicação e transporte, conserva paisagens naturais e protege espécies ameaçadas de animais e plantas.

Além disso, o turismo rural oferece novas fontes de subsistência para pequenas comunidades rurais, impulsiona o artesanato local e promove a divulgação de produtos típicos, dinamizando iniciativas culturais. Todos esses fatores convergem para impulsionar o turismo, a cultura, a sociedade, o artesanato e a economia, contribuindo, em última análise, para o desenvolvimento global do país e valorizando os aspectos positivos que o caracterizam.

### **4.3. Enquadramento e conceitos do turismo rural**

Apesar da dificuldade em alcançar um consenso universal para uma definição que se aplique a todas as realidades, a literatura sugere que o Turismo em Espaço Rural (TER) engloba um conjunto de atividades desenvolvidas em ambientes rurais, com a base do produto centrada no meio rural (Lane, 1994), considerando o ambiente rural como fundamental para o produto oferecido (Cunha, 2013; Loureiro & Kastenholtz, 2011).

As atividades no âmbito do TER podem enquadrar-se em modalidades como agroturismo, turismo cultural, ecoturismo, turismo de natureza e turismo de aventura (Silva e Leal, 2015). Contudo, Hernández-Maestro e González-Benito (2013) argumentam que essas diferentes formas são facetas de um conceito mais amplo de TER, variando de local para local com base nas características locais e na interpretação local do que é considerado como rural.

O TER destaca-se principalmente por estar localizado em zonas rurais, que utilizam os fatores naturais, culturais e sociais característicos dessas áreas, operando em pequena escala e preservando os valores existentes. O TER é definido como a preservação da natureza e da paisagem, a manutenção da arquitetura típica local e a convivência com a cultura e as tradições próprias do ruralismo. Neste sentido, o TER «é anti-urbano e constitui uma forma de evasão do mundo urbano» (Cunha, 2013).

Contrastando com essas definições mais abrangentes, a legislação portuguesa, por meio do Decreto-Lei no 54/2002, foca a definição do TER principalmente no alojamento e nas suas características, considerando-o como «o conjunto de atividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos de natureza familiar, realizados e prestados mediante remuneração, em zonas rurais» (Artigo 1º).

Na presente dissertação, adota-se a definição de TER proposta por Lane (1994),

uma vez que engloba um conjunto de elementos em comum com os conceitos defendidos na literatura. O autor sistematiza o conceito, apontando algumas características que o TER deve possuir:

- Estar localizado em áreas rurais;
- Ser funcionalmente rural, ou seja, caracterizar-se por empresas de pequena escala e realizar-se ao ar livre, de maneira a permitir o contato com a natureza, devendo também privilegiar o contacto com o património e as tradições locais;
- Ter carácter tradicional, ter um crescimento lento e orgânico e com ligações às famílias locais, devendo ser controlado a nível local e desenvolvido a longo prazo com vista ao benefício da região;
- Representar o padrão do meio ambiente, economia história e localização rural.

Dessa forma, a experiência turística no espaço rural deve ser compreendida de maneira abrangente, uma vez que o meio rural proporciona aos turistas uma ampla diversidade de recursos naturais e construídos, além da prestação de serviços e da interação com os habitantes e profissionais locais do setor turístico. Os diversos elementos oferecidos pelo espaço rural não são necessariamente criados com vista a incluírem a oferta turística, mas todos eles têm, potencialmente, impacto na experiência turística e são procurados e valorizados pelos turistas (Kastenholz et al., 2012).

#### **4.4. O turismo no espaço rural na perspetiva da oferta – Motivações e benefícios**

Na ótica do destino, o turismo é visto como uma ferramenta relevante para o desenvolvimento socioeconómico das regiões rurais (Hernández-Maestro & González- Benito, 2013; Iorio & Corsale, 2010), em particular para aquelas que apresentam um maior declínio da atividade agrícola (Iorio & Corsale, 2010), maiores dificuldades económicas e maiores assimetrias relativamente a outras regiões (Liu, 2006; Sharpley, 2002). O turismo é também encarado como um catalisador para a regeneração e desenvolvimento do meio rural, através, por exemplo, da criação de novos empregos (Sharpley, 2002; Sharpley & Vass, 2006; Silva & Leal, 2015) e um contributo fundamental para a preservação do património natural e cultural (Fons et al., 2011).

O desenvolvimento da atividade turística no espaço rural potencia, como se sabe, o crescimento económico e o combate ao desemprego e à desertificação das áreas rurais, na medida em que as atividades desenvolvidas contribuem para um rendimento complementar na agricultura, no artesanato e na prestação de serviços (Iorio & Corsale, 2010; Sharpley, 2002).

O turismo é, assim, uma oportunidade para que estas atividades possam ser dinamizadas de forma rentável e lucrativa para quem as desenvolve e para a região. De salientar ainda a importância das práticas turísticas nas regiões rurais, na medida em que permitem manter vivas as atividades socioculturais que identificam e caracterizam essas mesmas regiões (Sharpley, 2002). Do mesmo modo, a atividade turística permite a valorização económica de bens alimentares de elevada qualidade, bem como a recuperação de edifícios abandonados ou em estado de degradação, que de outra forma acabariam por ruir, possibilitando a sua manutenção e aproveitamento (Hall, Roberts & Mitchell, 2003; Iorio & Corsale, 2010; Sharpley, 2002).

Por parte das entidades públicas e do setor privado, tem-se assistido ao desencadear de iniciativas para dinamizar o turismo nos espaços rurais (Eusébio & Figueiredo, 2014). Os investidores privados que promovem atividades de TER reconhecem a importância da diversificação da oferta para a expansão das atividades turísticas. Além disso, uma oferta baseada apenas no campo e no “ar puro” é insuficiente para ser considerada um fator determinante para uma experiência turística satisfatória (Devesa, Laguna & Palacios, 2010).

São diversas as motivações e os objetivos apontados, por parte dos promotores, para justificar a criação ou continuidade do negócio de TER. Na Tabela 1 destacam-se algumas das principais motivações enunciadas na literatura.

**Tabela 1-** *Motivações para a criação/continuidade de negócios de TER.*

Motivações	Fontes
Adoção de um novo estilo de vida com maior qualidade e calma, em ambiente rural e familiar.	(Getz & Carlsen, 2000; Hernández-Maestro & González-Benito, 2013; Jesus et al., 2011)
Obtenção de rendimento extra, com vista à segurança financeira, a longo prazo.	(Cantallops et al., 2014; Sharpley & Vass, 2006)
Oportunidade de negócio e consequente retorno de investimento.	(Getz & Carlsen, 2000; Jesus et al., 2011)
Possibilidade de conciliar o negócio com outra atividade, no espaço rural.	(Hernández-Maestro & González-Benito, 2013)
Oportunidade de criar um negócio de TER em zonas onde existem restrições construtivas e onde o turismo, muitas vezes, é a melhor ou única alternativa.	(Cantallops et al., 2014)
Oportunidade de criar um negócio de TER como alternativa à oferta turística, cada vez maior, em áreas costeiras.	(Cantallops et al., 2014)
Preservação de negócios de natureza familiar que passam de geração em geração e que, geralmente, não exigem grande investimento e risco (Ex: reabilitação e conservação de edifícios ou expansão de um negócio já existente).	(Getz & Carlsen, 2000; Jesus et al., 2011)

**Fonte:** *Elaborado com base em Cantallops et al. (2014), Getz e Carlsen (2000), Hernández-Maestro e González-Benito (2013), Jesus et al. (2011) e Sharpley e Vass (2006)*

É importante também ter em consideração que o TER representa, geralmente, um investimento menor do que aquele que é necessário para criar outros negócios, tratando-se, muitas vezes, de pequenos negócios de cariz familiar, que exigem menor esforço financeiro. O TER pode contribuir de forma positiva para a inovação do produto turístico, entre outros motivos, porque é um negócio de pequena dimensão, porque tem em conta a defesa do meio ambiente e, ainda, porque oferece um conjunto de atrações (bens, serviços e atividades) que o distinguem de outros produtos turísticos (Getz & Carlsen, 2000).

Assim como ocorre em outras áreas de negócios, o TER requer uma série de elementos para alcançar o sucesso. A literatura destaca alguns fatores-chave que são determinantes para o êxito desse empreendimento (Tabela 2).

**Tabela 2-** Fatores chaves para o sucesso do TER

Fatores Chave	Descrição	Referência
Atrações	Elementos naturais ou construídos que contribuem para atrair turistas ao destino.	Wilson et al., 2001
Promoção e divulgação	Estratégias utilizadas para promover e divulgar as atrações turísticas do local, visando atrair potenciais turistas.	Sharpley & Vass, 2006
Planeamento	Processo de integração de residentes e turistas nas atividades turísticas desenvolvidas no destino.	Moscardo, 2014
Conhecimento dos residentes	Necessidade de educar os residentes sobre turismo e seus impactos, para uma melhor convivência entre comunidade local e visitantes.	Moscardo, 2014
Liderança/empreendedorismo	Papel dos líderes e empreendedores locais na alavancagem de negócios sólidos e na formação de equipas coesas para o desenvolvimento turístico.	Moscardo, 2014
Infraestruturas turísticas	Rede de transportes, abastecimento de água e eletricidade, estacionamento e equipamentos de lazer que suportam a atividade turística.	Moscardo, 2014
Serviços turísticos	Alojamento, restaurantes e outras instalações que atendem às necessidades dos turistas durante sua estadia.	Sharpley & Vass, 2006
Hospitalidade	A qualidade do acolhimento oferecido aos turistas, que influencia diretamente sua satisfação e desejo de retornar ao destino.	Sharpley & Vass, 2006

**Fonte:** Elaborado com base em Moscardo (2014), Sharpley e Vass (2006) e Wilson et al. (2001).

Dada a natureza específica do TER, os promotores devem considerar algumas preocupações ao planear o desenvolvimento ou diversificação de atividades ou empreendimentos turísticos nesses espaços. Desde o início, é necessário considerar o enquadramento legal que exige a preservação e recuperação do património natural, paisagístico, cultural, histórico e arquitetónico (Condesso, 2011).

## **4.5. Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural – enquadramento e considerações regulamentares**

O Decreto-Lei no 15/2014 (que procede à alteração do Decreto-Lei no 39/2008, alterado pelo Decreto-Lei nº 228/2009) define empreendimentos de TER como *«os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente»* (Artigo 18o, alínea 1).

O Decreto-Lei no 39/2008 classifica os empreendimentos de TER em três grupos: casas de campo, agroturismo e hotéis rurais.

Importa definir, de forma breve, cada uma destas tipologias. Com base na portaria no 937/2008, entende-se por casas de campo, *«os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local»* (Artigo 5o). No caso de cinco ou mais casas de campo, situadas na mesma aldeia ou freguesia ou em aldeias ou freguesias contíguas, serem exploradas de forma integrada por uma única entidade, podem adotar a designação de “turismo de aldeia”.

O agroturismo corresponde aos edifícios que se situem *«em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola»* (Artigo 7o), ou mesmo a participação nos trabalhos agrícolas.

Por último, O Decreto-Lei no 15/2014 atualiza a definição de hotéis rurais e designa-os como *«os empreendimentos turísticos que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis aos estabelecimentos hoteleiros»*, bem como o disposto na definição de TER, *«podendo instalar-se ainda, em edifícios novos, construídos de raiz, incluindo não contíguos»* (Artigo 18o, alínea 7).

Independentemente da tipologia, os meios de alojamento de TER apresentam características, em regra, comuns: pequena dimensão, exploração de tipo familiar, utilização de edifícios existentes, localização fora dos centros urbanos e, normalmente, em localidades de pequena dimensão (Cunha, 2013).

Na Tabela 3 são apresentadas, de forma sucinta, algumas exigências comuns às três tipologias de alojamento de TER, previstas na legislação Portuguesa.

**Tabela 3-** Exigências regulamentares dos empreendimentos de TER.

Aspeto	Requisitos
Infraestruturas e Equipamentos	- Sistema de iluminação e água corrente quente e fria - Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos da legislação - Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local - Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes - Sistema de armazenamento de lixos quando não exista serviço público de recolha - Equipamento de primeiros socorros - Área de estacionamento - Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área da receção.
Unidades de Alojamento	- Devem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios, à exceção dos hotéis rurais que forem construídos de raiz - Mínimo de cama, mesa-de-cabeceira (ou solução equivalente), espelho, armário, iluminação de cabeceira e tomada elétrica - Instalações sanitárias privativas - Nas casas de campo, podem ser edifícios autónomos.
Zonas Comuns	- Área de receção e atendimento devidamente identificada - Prestação de serviços como registo de entradas e saídas, reservas de alojamento, entrega de mensagens e informação sobre os serviços prestados - Em casas de campo, os serviços podem ser prestados num escritório de atendimento na freguesia.
Instalações Sanitárias	- Mínimo de sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica e água quente e fria - Equipadas com sabonete e gel de banho.
Serviços de Refeições	- Serviço de pequeno-almoço obrigatório - Disponibilização de refeições (almoços e jantares) quando não há restaurante a menos de 5 km, exceto em casas de campo não habitadas pelo proprietário - Deve corresponder às tradições da região, utilizando produtos locais.
Arrumação e Limpeza	- Limpeza diária das unidades de alojamento - Mudança de roupas de cama e toalhas duas vezes por semana ou mediante solicitação do hóspede.

**Fonte:** Elaborado com base em Portaria nº937/2008.

#### 4.5.1. Casas de Campo

Este é um tipo de turismo que pode ou não estar inserido em aglomerados habitacionais rurais, sendo habitações particulares que podem ser ou não habitadas pelos seus proprietários geralmente isoladas quer seja em zonas montanhosas ou em quintas. Estas habitações devem distinguir-se pela sua arquitetura própria e característica do local onde estão inseridas. Exemplos desta vertente turística são as casas de montanha, geralmente construídas em madeira.

Nas casas de campo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos e a área mínima dos quartos individuais é de 7 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m<sup>2</sup> (Portaria 937/2008).

#### **4.5.2. Agroturismo**

No caso do agroturismo a hospedagem prestada ao visitante deve ser feita em casas particulares, tal como no turismo de habitação ou no turismo de aldeia, apenas com a particularidade de neste caso as habitações estarem inseridas em explorações agrícolas, onde o turista possa presenciar e participar nas atividades agrícolas perante as normas deliberadas pelos proprietários. Neste caso, o turista fica alojado na mesma casa onde moram os proprietários. Estes casos não implicam meios rurais históricos mas sim a interação entre turista e meio agrícola. Exemplos claros destes casos são os turistas que ajudam nas vindimas na região do Douro.

Nos empreendimentos de agroturismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento e podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitetónico e da qualidade das instalações e equipamentos.

As unidades de alojamento podem integrar até ao limite de três quartos como área mínima de 7 m<sup>2</sup> nos quartos individuais e 9 m<sup>2</sup> nos quartos duplos e devem dispor, no mínimo, de sala privativa com ou sem cozinha ou pequena cozinha (kitchenette) (Portaria 937/2008).

#### **4.5.3. Hotel Rural**

Na sua maioria são reabilitações de antigas casas agrícolas, ou outro tipo de habitações que em tempos desempenharam funções ligadas a agricultura como por exemplo lagares, moinhos ou quintas ligadas a pecuária, sendo reabilitadas e desempenhando a função de hotel. Geralmente estes imóveis são compostos por um número determinado de quartos individuais ou de casal e por uma zona de restauração incorporada ou não no mesmo edifício. Os imóveis, quer sejam construções realizadas de raiz com este fim ou reabilitações, devem estar inseridas no meio rural, próximas de pequenas ribeiras ou em zonas de montanha rodeados de vegetação.

Os hotéis rurais devem cumprir os requisitos comuns aos empreendimentos de turismo no espaço rural previstos na portaria 937/2008 e classificam-se nas categorias de 3 a 5 estrelas e devem ainda dispor de instalações, equipamentos e pelo menos de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada (Portaria 937/2008).

A legislação dita os requisitos e as exigências a que cada uma das modalidades de TER deve obedecer para poder estar em funcionamento. Existem aspectos similares e outros que variam entre as diferentes modalidades ou tipologias. É possível constatar algumas similaridades e preocupações comuns, de onde se destaca a aposta constante na preservação de edifícios antigos e na manutenção das tradições e dos materiais da região. Todos estes elementos são peças fundamentais para o sucesso do TER que, por sua vez, é crucial no aproveitamento adequado de edificações já existentes, no respeito da traça arquitetónica e na sua adaptação às exigências e necessidades atuais (Condesso, 2011).

## 5. O Lugar

### 5.1. Caíde de Rei – A História

Caíde de Rei localiza-se no concelho de Lousada, a cerca de 10 quilómetros da sede, no distrito do Porto; o seu orago é S. Pedro, celebrado anualmente no mês de junho.

A região onde se insere a freguesia é arqueológica e toponimicamente bem documentada, existindo desde vestígios materiais de povos pré-históricos, fortificados castrejos e edificações dolménicas, a topónimos que indicam a ancianidade desta povoação; são exemplos claros, para além do topónimo principal: "Povoense", "Laje" e "Mouro". Foram descobertos alicerces de construções romanas, sepulturas com vasos em cerâmica e ao lado destas, sepulturas cristãs cavadas na pedra. O monte do Castro, no lugar da Boavista, com a sua configuração defensiva, numa cumeeira vigilante e dominadora, é também indicativo dessas ocupações antiquíssimas; embora esta fixação humana não fosse permanente, manteve-se o tempo suficiente para que a povoação não se extinguisse.

Uma lenda local relaciona o topónimo "Caíde de Rei", com o ato de no sítio onde viria a ser construída a Casa da Quintã (atualmente parte integrante do património cultural e edificado), o rei ter caído do seu cavalo. Outra versão popular aponta para a existência, no local, de uma povoação sarracena, aquando do domínio árabe, perdurando ainda o lugar de Mouro. Caíde não deveria ser senão uma outra forma de dizer "Kaid", palavra árabe para chefe, ou alcaide; esta é talvez a que melhor harmoniza a tradição popular com algum fundamento histórico. "Caíde" surge também em alguns dicionários de toponímia como uma variante do baixo-latim "Villa Cagildi", "a quinta de Cagildo".

Administrativamente, Caíde de Rei pertenceu ao concelho de Santa Cruz de Riba-Tâmega, extinto em 24 de outubro de 1855.

No património edificado na freguesia destacam-se a Igreja Paroquial, o pelourinho, e o obelisco; impõem-se também alguns solares, que atestam a preferência de famílias nobres por esta região: a já referida Casa da Quintã, do século XVIII e que foi durante muitos anos popularmente denominada de "Casa de Caíde", sendo ainda hoje os descendentes dos que lá moraram, conhecidos como "os de Caíde"; e a Casa de Vila Verde, mandada construir pelos Afonsos de Sousa, no século XVI e que foi reconstruída e aumentada no século XVIII e início do século XX.

Segundo Luis Peixoto, Presidente da Junta de Freguesia de Caíde de Rei, «*esta freguesia tem como base da sua economia a agricultura, com produções de todos os géneros agrícolas, como o milho, o trigo, o feijão, a batata e o vinho; porém, atualmente o seu interesse está voltado notoriamente para a indústria, nomeadamente, a têxtil, a de construção civil e a de metalurgia*» (Entrevista pessoal, 14 de abril de 2024).

### 5.1.1. Acessibilidades

A freguesia de Caíde de Rei tem como principais atividades económicas o comércio, a construção civil, as serralharias e a indústria de confeções. Há também na freguesia a Quinta dos Ingleses que se dedica à produção de queijo, ovos e vinho, bem como a Casa de Vila Verde que também faz produção de vinho.

A nível de acessibilidades, destaca-se a existência da Estação de Caminhos de Ferro de Caíde (Figura 13), inaugurada a 20 de dezembro de 1875 de Caíde (Linha do Douro); a travessia pela A11, que conta com um nó de acesso na freguesia, bem como a EN15, a estrada nacional que liga o Porto a Bragança (Figura 14).



**Figura 13-** Estação de Caminhos de Ferro no final da década de 1880. Fonte: Centro Português de Fotografia - DigitArq. (s.d.). <https://digitarq.cpf.arquivos.pt/details?id=90664>



**Figura 14-** Mapa de acessos a Caíde de Rei. Fonte: Print Screen do site Google Maps; Sem Escala.

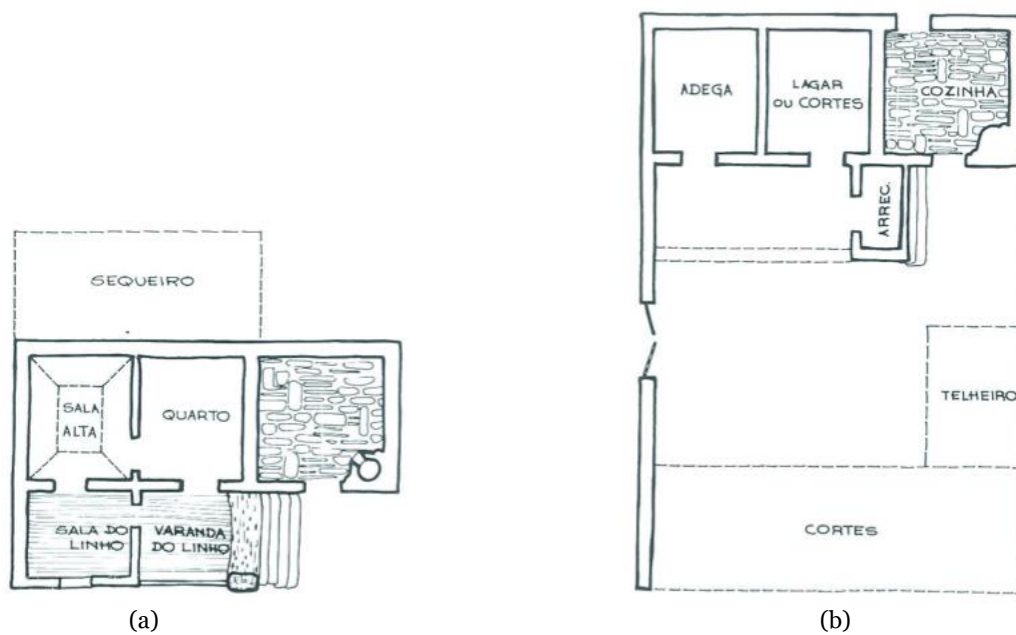
### 5.1.2 População

A freguesia de Caíde de Rei é constituída pelos seguintes lugares: Almeida, Barreiros, Boavista, Estação, Feira-Nova, Lage, Hortezelo, Lugar Novo, Mouro, Sobreira, Pereiras e Vila Verde, e tem uma área de 6,66 km<sup>2</sup> e tem 2.807 habitantes.

### 5.1.3 Construções

A casa tipo da aldeia de Caíde de Rei é conhecido por Casa Minhota, «é composta de dois pisos e tem planta rectangular. Contém no rés do chão: cortes, currais, pocilga, adega, lagar e arrumações. No andar sobrado, situam-se os quartos e salas (...). O acesso ao andar faz-se por uma escada de pedra e pela varanda do tear. (...) O telhado é de quatro águas e é coberto de telha caleira. (...) as cortes, currais, pocilgas e outras dependências podem estar dispostas à volta de um

espaço chamado ‘quinteiro’, espaço este acessível do exterior através de um portão de dois batentes. De notar também a existência por vezes de um sobrado coberto onde se guarda o feno, denominado ‘teato do feno’» (Moutinho, 1995, p.41-42). Esta tipologia base tem a ver com o facto das pessoas reunirem todos os seus bens no mesmo local evitando assim deslocações para tratarem da alimentação dos seus animais, galinhas, porco, vacas (Figura 15).

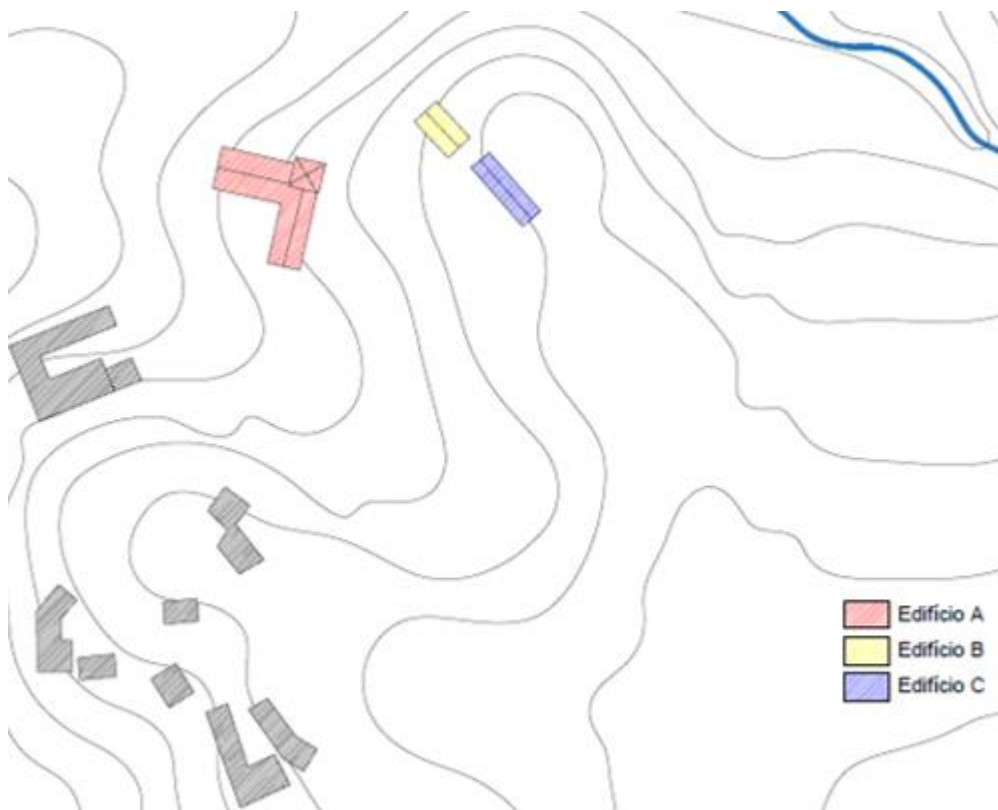


**Figura 15-** Região do Norte - Tipos de Habitação - Casa Minhota: (a) Piso 1; (b) Piso 0 – Fonte: Moutinho, (1995, p.54); Sem Escala.

## 6. Levantamento e Inspeção dos Edifícios em Estudo

### 6.1. Breve descrição dos edifícios

Os edifícios objeto de análise do presente estudo, aqui referidos como edifícios A, B e C, (Figura 16) foram construídos com o objetivo de funcionarem com habitação (edifício A), como arrumos (edifício B) e como cavalariças (edifício C) e situam-se na rua Quinta da Lage nº260, na freguesia de Caíde de Rei.



**Figura 16-** Planta de localização dos edifícios em análise; Sem Escala.

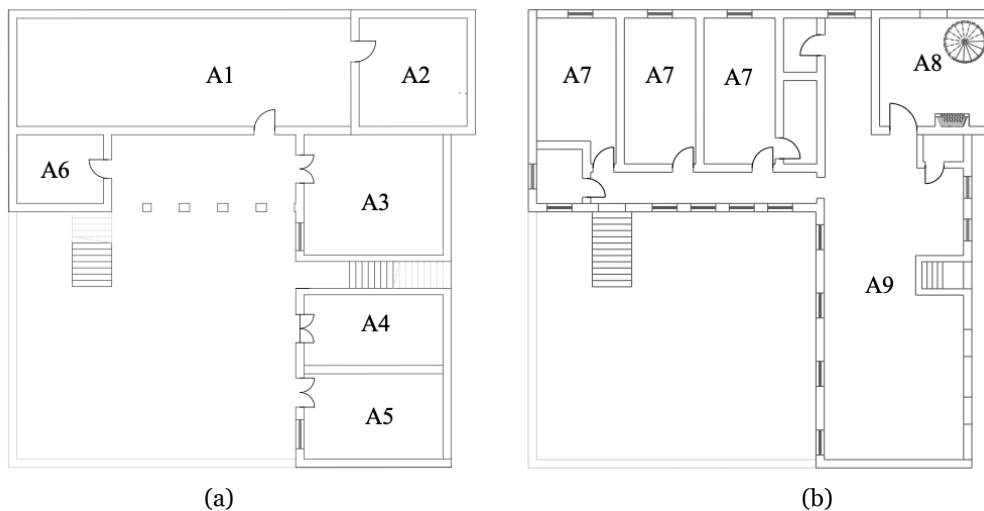


**Figura 17** - Casa Quinta da Lage: (a) Alçado Principal do Edifício A; (b) Alçado Posterior do Edifício A.

O edifício A (Figura 17), assim como o B e o C, tem apenas uma entrada, que além do acesso aos edifícios dá também acesso ao logradouro. O edifício A apresenta dois pisos (Figura 18): piso -1, que conta com 273 m<sup>2</sup> e o piso 0 (ou R/C) que conta com 306 m<sup>2</sup>. No piso -1, é possível identificar que os compartimentos A1, A2 e A6 são compostos por paredes de alvenaria de granito exposto com cerca de 0,60 m.

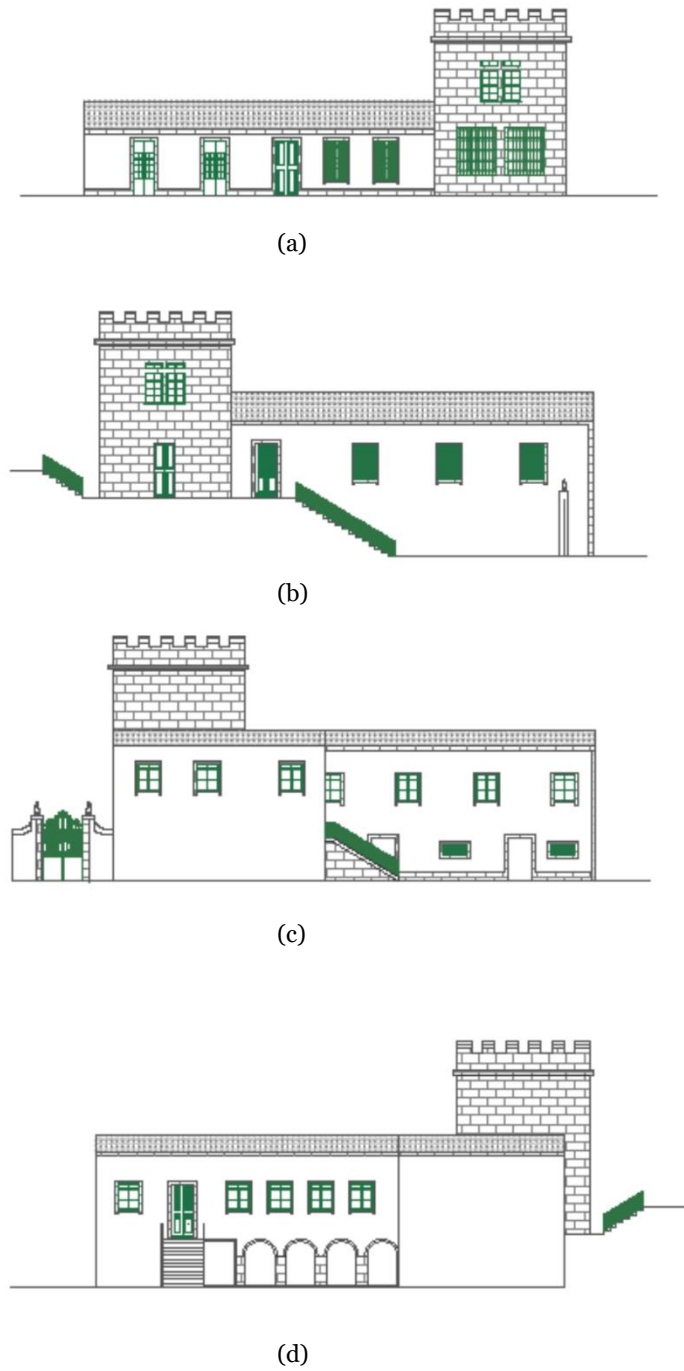
Tanto o compartimento A1 como o compartimento A2, são bastante amplos, não apresentando qualquer divisão.

No piso 0, todos os compartimentos são compostos por paredes em alvenaria de tijolo rebocadas, exceto o compartimento A8, que é composto por paredes em alvenaria de pedra exposta.



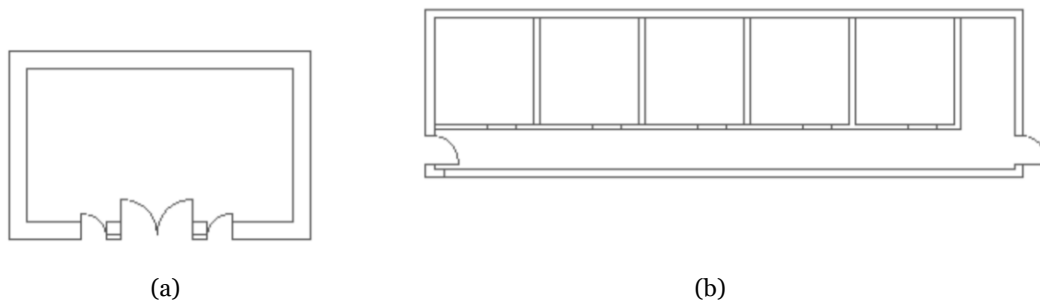
**Figura 18** - Casa Quinta da Lage: (a) Planta de Piso -1; (b) Planta de Piso 0; Sem Escala.

A nível de fachadas, é possível verificar a grande quantidade de vãos que o edifício apresenta (Figura 19).



**Figura 19** - Alçados da Casa Quinta da Lage: (a) Alçado Este; (b) Alçado Norte; (c) Alçado Oeste; (d) Alçado Sul; Sem Escala.

O edifício B e C contam com 50 m<sup>2</sup> e 108 m<sup>2</sup> respectivamente, e são constituídos por apenas um piso (Figura 20). É possível identificar que o edifício B é composto por paredes de alvenaria de pedra exposta, com, aproximadamente, 0,60 m de espessura, já o edifício C é composto por parede em alvenaria de tijolo rebocadas.



**Figura 20** - Casa Quinta da Lage: (a) Planta Edifício B; (b) Planta Edifício C. Sem Escala.

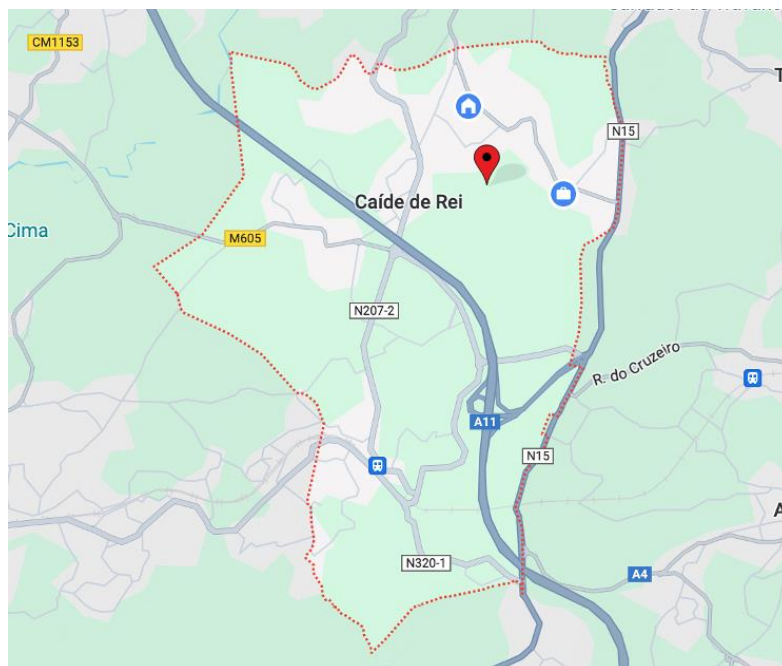
# 7. Proposta de Intervenção

## 7.1. Memória descritiva

### 7.1.1. Introdução

A presente memória descritiva refere-se à proposta de intervenção na Casa Senhorial Quinta da Lage, situada na aldeia de Caíde de Rei, no concelho de Lousada. Este projeto propõe a sua reabilitação e adaptação para um Turismo em Espaço Rural (TER), com o objetivo de salvaguardar o seu valor patrimonial e garantir uma utilização sustentável e contemporânea. A intervenção proposta respeita o carácter original do edifício, introduzindo simultaneamente melhorias funcionais e estruturais que respondam às exigências técnicas e regulamentares atuais, sem comprometer a integridade arquitetónica.

O edifício principal, exteriormente, encontra-se em bom estado de conservação, visto ter constantes cuidados por parte do seu feitor, no entanto os edifícios adjacentes apresentam algumas anomalias devido à falta de manutenção por parte dos proprietários. A reabilitação deste “núcleo” da aldeia torna-se importante pela sua localização privilegiada, junto à entrada da auto estrada A11 (Figura 21), trazendo uma nova imagem ao núcleo central da aldeia.



**Figura 21** - Marcação do edificado no mapa de Caíde de Rei.

Em conversa com o Presidente da Junta de Freguesia, este identificou um espaço de alojamento temporário como um espaço importante na aldeia, uma vez que não existe nenhum espaço onde os turistas possam passar a noite com o conforto de um hotel, mas rodeados de natureza.

### 7.1.2. Objetivos

O projeto tem como principais objetivos a preservação e valorização do património arquitetónico da Quinta da Lage, assegurando a sua sustentabilidade através da adaptação a um novo uso. Pretende-se preservar a autenticidade histórica da edificação, respeitando as suas características construtivas e formais. A proposta de reabilitação deve cumprir os seguintes objetivos:

- Garantir a preservação estrutural e restauro do edificado conforme as boas práticas de intervenção em património.
- Introduzir um programa funcional moderno, centrado no turismo rural, que proporcione uma experiência diferenciadora, sem desvirtuar o valor histórico e cultural da casa.
- Assegurar a sustentabilidade energética e ambiental do edifício, através da implementação de soluções que melhorem o desempenho térmico e energético, preservando ao máximo as características originais.

### 7.1.3. Programa

A principal ideia da proposta de reabilitação é criar um espaço para a aldeia, onde se mantenham vivas tradições e costumes da mesma.

O projeto engloba a reabilitação de uma casa senhorial antiga, bem como do seu equipamento interior desativado, atribuindo ao mesmo tempo a função de alojamento aos turistas, e um espaço onde são fornecidas informações sobre a aldeia e atividades que lá podem desfrutar.

- **Alojamento:** O primeiro piso da casa principal (Edifício A) dispõe de 3 suites completas que se destinam a hospedagem dos turistas. O Edifício C, um edifício anexo ao edifício principal (Edifício A), que pode ser alugado na sua totalidade, dispõe de mais 2 suites completas.
- **Zonas Comuns:** O edifício A, no piso 1 conta com uma cozinha compartilhada, um espaço de refeições e uma sala de estar. O piso -1 dispõe

de uma sala destinada a provas de vinho, vinho esse que pode ou não ser produzido na adega da quinta, e de uma sala de entretenimento.

- **Recepção e Serviços de Apoio:** O edifício B está destinado à área administrativa e de recepção, estrategicamente localizadas junto à entrada principal e no meio dos edifícios A e C, garantindo assim um fácil acesso e funcionalidade.
- **Espaços Exteriores:** Requalificação das áreas exteriores, incluindo jardins, pátios e áreas de lazer ao ar livre, em consonância com a paisagem envolvente.
- **Infraestruturas Técnicas:** Adequação das infraestruturas de suporte, como cozinhas, áreas técnicas e instalações sanitárias, às normas vigentes, respeitando sempre a estrutura existente.

#### 7.1.4. Idealização

O conceito baseia-se na premissa de respeitar a identidade do edifício, minimizando o impacto das intervenções no conjunto arquitetónico existente. A abordagem adotada segue os princípios enunciados nas Cartas de Veneza e Cracóvia, que regem a preservação do património arquitetónico. Assim, privilegia-se:

- A conservação das estruturas originais e dos elementos arquitetónicos de maior valor patrimonial, como portais, caixilharias, azulejaria e tetos.
- A utilização de técnicas construtivas tradicionais em combinação com materiais e métodos contemporâneos, garantindo a durabilidade e compatibilidade com os sistemas existentes.

#### 7.1.5. Espaço

A reorganização espacial foi pensada de forma a otimizar o aproveitamento dos espaços, respeitando a sua tipologia original. A distribuição dos quartos e áreas de uso comum foi delineada de forma a garantir o conforto dos utilizadores, sem comprometer a lógica estrutural da casa.

- **Circulação Vertical:** Será mantida a escada que liga o piso 0 ao piso -1.
- **Circulação Horizontal:** As divisões internas serão reconfiguradas apenas onde necessário, garantindo uma transição fluida entre as áreas de uso público e privado.

O conjunto de edifícios está implantado num terreno de 8951 m<sup>2</sup>, que além dos mesmos, inclui um pátio junto ao edifício principal e conjuntos de vinhas para produção de vinho verde.

A área de implantação dos edifícios é de 442 m<sup>2</sup>. A área destinada ao pátio é de 154 m<sup>2</sup> e a restante área é ocupada pelas vinhas.

#### **7.1.5.1. Composição do espaço**

Como já foi referido, no edifício A, o piso -1 é constituído por uma sala de entretenimento, uma sala de degustação de vinhos com uma área de serviço e uma instalação sanitária, uma adega com um espaço de laboratório e balneários para os trabalhadores da mesma. O piso 0 é constituído por uma biblioteca na torre, enquanto o resto do piso é destinado a aluguer, individual ou coletivo, e é composta pela zona de cozinha, sala de estar, sala de refeições, instalação sanitária e três suites.

O edifício B é constituído pela receção, com uma instalação sanitária de serviço, uma sala de arrumos e uma sala de armazenamento de bagagem, da qual os hóspedes podem usufruir para deixar a bagagem mesmo após o check-out.

Existe ainda o edifício C que pode ser alugado na totalidade, que contém 2 suites e uma cozinha/sala.

#### **7.1.6. Descrição das soluções construtivas**

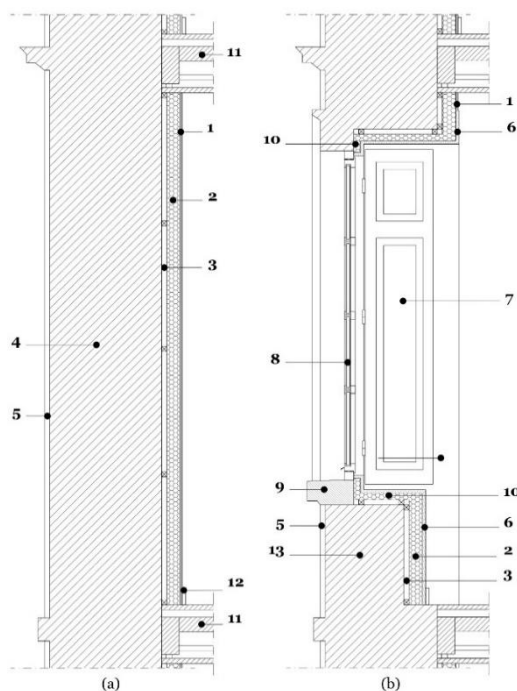
##### **7.1.6.1 Sistema Estrutural**

A estrutura original da Quinta da Lage é constituída por paredes de alvenaria de pedra natural em granito, que se elevam ao longo do piso térreo, primeiro piso e torre, e ainda pavimentos e cobertura em madeira. As paredes de alvenaria são aparelhadas nos cunhais, molduras de vãos, arcos e cornijas e ainda na torre, permanecendo como elementos expostos e característicos destas construções. Na restante parede, a alvenaria é normalmente irregular, rebocada com recurso a argamassas bastardas de cal e cimento e areia, com espessura variável (3 a 4 cm) para disfarçar as irregularidades dessas paredes. Estas paredes, cuja espessura ronda em média entre 60 e 70 centímetros, são normalmente formadas por dois panos, colmatados no núcleo interior por escassilhos de pedra, misturados com argamassa ou barro. Em geral a estrutura de alvenaria de pedra apresenta bom estado de conservação, sem assentamentos observáveis que indiquem necessidade de intervenção. Na restante estrutura a madeira assume um papel estrutural

dominante, quer nos pavimentos, quer na cobertura, materializada com o recurso a asnas de madeira de peças com esquadria unidas por ligações tradicionais (entalhes). Nesta proposta, preconiza-se o respeito pelos materiais e conceção estrutural da construção, onde predominam os elementos como a pedra e a madeira, preservando a sua identidade, garantindo, no entanto, a observância das mais exigentes normas de segurança e habitabilidade.

### 7.1.6.2 Paredes Exteriores

As paredes exteriores do edifício serão alvo de uma intervenção para melhoria da eficiência energética, sem, no entanto, comprometer a imagem exterior das fachadas que se pretende conservar pelo seu interesse arquitetónico. Nesse sentido, preconiza-se uma intervenção pela face interior da envolvente, conforme se ilustra nos pormenores tipo abaixo (Figura 22).



#### LEGENDA:

1. Placa de gesso cartonado (750 a 1000 kg/m<sup>3</sup>), com 13 mm de espessura;
2. Aglomerado de cortiça expandida ICB (90 a 140 kg/m<sup>3</sup>), com 80 mm de espessura;
3. Espaço de ar não ventilado, com 30 mm de largura;
4. Parede simples de cantaria e de alvenaria aparelhada de pedra natural em granito e argamassa de cal e areia (1900 kg/m<sup>3</sup>), com 70 cm de espessura e coeficiente de condutibilidade térmica de 2,8 W/(m.°C);
5. Reboco térmico (150 a 250 kg/m<sup>3</sup>), com coef. de condutibilidade térmica de 0,05 W/(m.°C) e esp. de 30 mm;
6. Painéis de madeira maciça de carvalho (90 a 140 kg/m<sup>3</sup>), com 18 mm de espessura;
7. Portadas de madeira maciça pintadas de branco em ambas as faces;
8. Vão envidraçado simples, com caixilharia em madeira maciça de carvalho pintada de branco, com vidro duplo incolor corrente 6 mm (ext) + 16 mm + 5 mm (int);
9. Pedra de cantaria em granito;
10. Aglomerado de cortiça expandida ICB (90 a 140 kg/m<sup>3</sup>), com 40 mm de espessura;
11. Estrutura do piso intermédio, em madeira;
12. Rodapé, em madeira;
13. Idem solução 4, mas com 47 cm de espessura.

**Figura 22** - Pormenor Tipo de Intervenção em Parede Exterior: (a) Pormenor 1; (b) Pormenor 2. Sem Escala

### **7.1.6.3 Cobertura**

A cobertura será completamente reabilitada, preservando o seu desenho original de duas águas, inclinação e cota de cumeeira, mas incorporando uma barreira contínua sob a telha para reduzir as infiltrações de ar e conferir-lhe maior impermeabilidade à água. Assim, a cobertura incluirá um revestimento em telha cerâmica tipo lusa de cor clara, apoiada em ripado de madeira assente sobre subtelha do tipo Onduline, fixo às travessas de madeira originais (madres), que por sua vez assentam sobre as asnas de madeira preexistente, de configuração tradicional (linha, corda, prumo e pendural), compostas por elementos com secções transversais variáveis, unidos entre si por ligações de entalhes.

Esta cobertura encerra superiormente um desvão não habitado, que constitui um espaço não climatizado (espaço não útil), pelo que deverá incluir ainda uma barreira pára-vapor, seguida de isolamento térmico em lã mineral (lã de rocha) de espessura a determinar (entre 10 a 14 cm) ambos dispostos na laje de esteira horizontal do desvão.

### **7.1.6.4 Vãos Envidraçados e Vãos Opacos**

Os vãos envidraçados serão substituídos por sistemas mais recentes, sem desvirtuar o carácter estético, recorrendo a materiais similares aos originais, mas adaptados aos padrões de eficiência energética atuais. Assim, preconiza-se a utilização de vãos envidraçados simples, com caixilharia oscilo-batente em madeira maciça, pintada de cor branca, sendo os aros à cor verde. Os vidros serão do tipo duplo incolor corrente 6 mm (ext) + 16 mm + 5 mm (int), com quadrícula formada por pinázios interiores ao vidro duplo, que mantêm o aspeto original. O sistema de proteção e oclusão noturna será formado por portadas interiores opacas em madeira maciça com lâminas fixas na cor branca em ambas as faces.

As portas exteriores (vãos opacos exteriores) serão restauradas, mantendo-se o uso da madeira maciça pintada de cor verde.

### **7.1.6.5 Paredes Interiores**

As paredes interiores existentes são de tabique, com aproximadamente 8 cm de espessura, revestidas em reboco, ou material cerâmico, serão preservadas, sendo objeto de pequenas intervenções, para melhorar o desempenho, recorrendo a técnicas tradicionais, conforme descritas por Pinto et al. (2010).

Em áreas onde seja necessário criar compartimentos, serão utilizadas divisórias leves e reversíveis, garantindo a possibilidade de futuras reconfigurações sem prejuízo para o edifício, nomeadamente, minimizando a introdução de cargas nos pavimentos. Estas paredes de compartimentação a construir nas novas instalações sanitárias poderão alojar as redes prediais necessárias.

#### **7.1.6.6 Pavimentos em Madeira**

Os pavimentos de madeira, suportados por vigas em madeira devem ser mantidos, substituindo-se os elementos degradados. Prevê-se, no entanto, a eventual necessidade de adoção de soluções mistas de madeira e betão leve nas zonas das instalações sanitárias que se prevê instalar, uma vez que estes pavimentos estarão sujeitos a cargas muito maiores.

## 8. Conclusão

O contexto atual destaca a crescente importância da ideia de reabilitação, não apenas para edifícios situados em ambientes urbanos, mas também para aqueles localizados em áreas rurais. Quando a reabilitação, o restauro e a conservação são aplicados de maneira apropriada, têm o poder de preservar a identidade arquitetônica de cada local. A preservação da cultura, das tradições e dos costumes das populações rurais torna-se crucial, pois além de representarem a identidade de um povo, são também um elemento distintivo do nosso país.

A conjugação de soluções modernas com as técnicas tradicionais de construção mostrou-se essencial para garantir o equilíbrio entre o respeito pelo patrimônio e as exigências de conforto e funcionalidade dos dias de hoje. Além disso, a recuperação de elementos construtivos como as paredes de tabique, a marcenaria original e os detalhes decorativos, permitiu não só a valorização estética da casa, mas também a sua reintegração no tecido urbano como parte viva da história local. Com a solução proposta, ainda que numa fase embrionária, materializada num exercício realizado em estreita colaboração entre as perspectivas da arquitetura e da engenharia, acredita-se ser possível preservar a identidade da construção, recuperando o seu valor arquitetônico, sem abdicar da observância das mais exigentes normas de segurança, habitabilidade e conforto.

A reabilitação deste núcleo rural não é apenas uma questão de preservação, mas também uma estratégia para injetar nova vida em uma população que vem enfrentando um declínio constante nos últimos anos.

A conclusão desta reabilitação contribui não só para a salvaguarda do edifício em questão, mas também para o enriquecimento do patrimônio cultural e arquitetônico da região.

# Bibliografia

Alcoforado, Diogo. (1979) A Igreja dos Terceiros do Carmo: Contribuição para uma leitura da sua fachada. Separata da Revista de História. Porto: Edição do Centro de História da Universidade do Porto. vol. III, p. 5.

Anes, J. M. (2010). O espaço sagrado e os jardins iniciáticos da Quinta da Regaleira. *AE...Revista Lusófona de Arquitetura e Educação* (pp.102-108)

Appleton, J. (2002). Estudos de diagnóstico em edifícios. Da experiência à ciência. In A. Costa, J. M. Guedes, P. Silva & E. Paupério (Eds.), *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação* (pp.29-34). Porto: FEUP e DGEMN.

Appleton, J. (2011) *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e tecnologias de intervenção*, 2ª edição. Lisboa: Edições Orion.

Arêde, A., & Costa, A. (2002). Inspeção e diagnóstico estrutural de construções históricas. Algumas contribuições da FEUP. In A. Costa et al. (Eds.), *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação*. Porto: FEUP e DGEMN, 55-88.

Azevedo, Carlos de. (1988). *Solares portugueses: introdução ao estudo da casa nobre*. (2aed.). Lisboa: Livros Horizonte

Baptista, António. (2004) *Ordenamento do território e desenvolvimento dos territórios rurais*. Seminário Leader, Covilhã.

Bocz, G. A., Pinzke, S., & Nilsson, C. (2012). In the eye of the beholder. Swedish rural tourism operators' and visitors' views and perceptions on reused agricultural buildings. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 12 (2), 140-163.

Bollack, Françoise (2013). *Old Buildings, New Forms. New Directions in Architectural Transformations*. EUA: The Monacelli Press, 9-15.

Cano, M., Garzón, E., & Sánchez-Soto, P. J. (2013). Historic preservation, GIS, & rural development: the case of Almería province, Spain. *Applied Geography*, 42, 34-47.

Cantalops, A. S., Cardona, J. R., & Muntaner, R. E. (2014). Characteristics and peculiarities of rural tourism in the Balearic Islands. *Tourism Planning & Development*, 12(2), 125-144.

Carita, H, Cardoso, H. (2015). *A Casa Senhorial em Portugal*. Alfragide: Leya, S.A. ISBN, 978-989-660-393-9

Carrera, G. (2004). La arquitectura vernácula de la Andalucía rural. Un análisis comparativo de dos inventários. *Patrimonio Cultural y Desarrollo Rural en Andalucía*, 24- 29.

Cóias, V. (2007). Reabilitação estrutural de edifícios antigos – alvenaria | madeira – técnicas pouco intrusivas. Lisboa: Argumentum.

Condesso, F. (2011). Desenvolvimento rural, património e turismo. *Cuadernos de desarrollo rural*, 8 (66), 195-220.

Cunha, L. (2013). *Economia e Política do Turismo*. Lisboa: Lidel – edições técnicas, lda.

Decreto-Lei no 54/2002 de 11 de março. *Diário da República - 1a série - A*. Estabelece o novo regime jurídico da instalação e do funcionamento dos empreendimentos de turismo rural. Acedido a 11 fev. 2024. Disponível em [www.dre.pt](http://www.dre.pt).

Devesa, M., Laguna, M., & Palacios, A. (2010). The role of motivation in visitor satisfaction: empirical evidence in rural tourism. *Tourism Management*, 31, 547–552.

Eusébio, C., & Figueiredo E. (2014). Turismo e desenvolvimento sustentável de destinos rurais. In E. Kastenholz, C. Eusébio, M. J. Carneiro & J. Lima (Coords.), *Reinventar o Turismo Rural em Portugal – cocriação de experiências turísticas sustentáveis* (pp. 51- 58). Aveiro: UA Editora.

Feilden, Bernard (2003). *Conservation of Historic Buildings* (third edition). Oxford: Architectural Press. Acedido em 29 de agosto de 2022, em: [http://www.amazon.co.uk/Conservation-Historic-Buildings-Bernard-Feilden/dp/0750658630/ref=sr\\_1\\_1?ie=UTF8&qid=1429546545&sr=8-1&keywords=Conservation+of+Historic+Buildings+%28third+edition%29](http://www.amazon.co.uk/Conservation-Historic-Buildings-Bernard-Feilden/dp/0750658630/ref=sr_1_1?ie=UTF8&qid=1429546545&sr=8-1&keywords=Conservation+of+Historic+Buildings+%28third+edition%29)

Ferreira-Alves, J. (2007). Da Torre Solarenga à Torre de Aparato: Formas da Casa Nobre do Século XVI ao Século XVIII. Comunicação apresentada no 1.º Congresso Internacional: Casa Nobre – Um Património para o Futuro. Arcos de Valdevez: Município de Arcos de Valdevez.

Ferreira-Alves, Joaquim Jaime B. (2001). *A Casa Nobre No Porto Na Época Moderna*. Lisboa: Edições Inapa.

Frauvelle, Natália. (1999). *Quintas do Douro: as arquiteturas do vinho do Porto*, p.59. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Disponível em:

Freitas, V. (2012). *Manual de Apoio ao Projeto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Porto: Ordem dos Engenheiros - Região Norte.

Fuentes, J. M. (2010). Methodological bases for documenting and reusing vernacular farm architecture. *Journal of Cultural Heritage*, 11, 119-129.

Fuentes, J. M., Gallego, E., García, A. I., & Ayuga, F. (2010). New uses for old traditional farm buildings: The case of the underground wine cellars in Spain. *Land Use Policy*, 27, 738-748.

Fons, M. V. S., Fierro, J. A. M., & Patiño, M. G. (2011). Rural tourism: a sustainable alternative. *Applied Energy*, 88, 551-557.

Getz, D., & Carlsen, J. (2000). Characteristics and goals of family and owner-operated businesses in the rural tourism and hospitality sectors. *Tourism Management*, 21, 547-560.

Gonçalves, Rosa Maria Almeida. (2015) A reabilitação no caso dos empreendimentos de Turismo no Espaço Rural. Dissertação (Mestrado em Gestão e Planeamento em Turismo) – Universidade de Aveiro, Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial, Aveiro. Disponível em: <https://ria.ua.pt/handle/10773/16327>

Hall, D., Roberts, L., & Mitchell, M. (2003). Tourism and the countryside: Dynamic relationships. In D. Hall, L. Roberts, & M. Mitchell (Eds.), *New directions in rural tourism* (pp. 3-10). London: Ashgate.

Hernández-Mestro, R. M., & González-Benito, O. (2013). Rural lodging establishments as drivers of rural development. *Journal of Travel Research*, 53 (1), 83-95.

Iorio, M., & Corsale, A. (2010). Rural tourism and livelihood strategies in Romania. *Journal of Rural Studies*, 26, 152-162.

Jesus, L., Kastenholz, E., & Figueiredo, E. (2011). Marketing das empresas de turismo rural. In C. Oliveira, J. R. Pinto, & L. Ferreira (Orgs.), *Turismo, Património e Inovação* (pp. 183-195). Porto: Edições Afrontamento.

Kastenholz, E., Carneiro, M. J., Marques, C. P., & Lima, J. (2011). Understanding and managing the rural tourism experience – The case of a historical village in Portugal. *Tourism Management Perspectives*, 4, 207-214.

Lane, B. (1994). What is Rural Tourism?. *Journal of Sustainable Tourism*, 2 (1&2), 7-21.

Liu, A. (2006). Tourism in rural areas: Kedah, Malaysia. *Tourism Management*, 27, 878- 889.

Loureiro, S. M. C., & Kastenholz, E. (2011). Corporate reputation, satisfaction, delight, and loyalty towards rural lodging units in Portugal. *International Journal of Hospitality Management*, 30, 575-583.

Marques, R. M. C. A. N. (2020). A Quinta Real de Caxias enquanto conjunto patrimonial arquitetónico e paisagístico no Concelho de Oeiras: Um estudo de caso (Dissertação de mestrado, Universidade Nova de Lisboa). Repositório da Universidade Nova de Lisboa. Disponível em: <https://run.unl.pt/handle/10362/111668>

Martins, N. M. F. (2010). *Reabilitação de edifícios para turismo rural: Estudo de casos de sucesso* (Dissertação de mestrado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto). Repositório Aberto da U. Porto. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10216/57590>

Mcintosh, C. (2001). The gardens of initiation. in *Ésoterisme, gnosés & imagination symbolique: mélanges offertes à Antoine Faivre*. Org., R. Caron e J. Godwin. Leuven: Peeters ed.

Mazzarella, Livio. (2014). Energy retrofit of historic and existing buildings. The legislative and regulatory point of view. *Energy and Buildings*. Acedido em 29 de agosto de 2022, em <http://dx.doi.org/10.1016/j.enbuild.2014.10.073>.

Moscardo, G. (2014). Tourism and community leadership in rural regions: linking mobility, entrepreneurship, tourism development and community well-being. *Tourism Planning & Development*, 11 (3), 354-370.

Moutinho, M. C. (1995). *A arquitectura popular portuguesa* (3ª ed.). Editorial Estampa.

Murzyn-Kupisz, M. (2013). The socio-economic impact of built heritage projects conducted by private investors, *Journal of Cultural Heritage*, 14, 156-162.

Nepomuceno, M. (2024). *Patologia da Construção*, Covilhã, UBI (2024)

Nóbrega, Artur Vaz-Osório da (1959). *Pedras De Armas Do Concelho De Lousada (Heráldica De Família)*. Porto: Edição da Junta De Província Do Douro Litoral.

Oliveira, Rui., Sousa, Hipólito. (2003). Análise de intervenções em edifícios de valor patrimonial da região Norte. 3º ENCORE, LNEC, 843-853.

Paiva, J. V., Aguiar, J., & Pinho, A. (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional (Volumes I e II)*. Lisboa: Instituto Nacional da Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Pereira, Camacho (1954) In Prefácio. *Lousada N.º 177- Indicações Gerais Sobre o Concelho*. Cruz Quebrada: Edição ROTEP.p. 2.

Pinto, J., Varum, H., Cruz, D., Sousa, D., Morais, P., Tavares, P., ... & Vieira, J. (2010). Characterization of traditional tabique constructions in Douro North Valley Region. *Journal WSEAS Transactions on Environment and Development*, 6(2), 105-114.

Pires, A. G. (2013). *A Quinta de Recreio em Portugal. Vilegiatura, Lugar e Arquitectura*. s.l.: Caleidoscópico.

Pires, A. G. (2016). *A Villa Renascentista em Portugal. Arquitectura, Jardins e Paisagem*. s.l.: Caleidoscópico.

Portaria no 937/2008. Diário da República – 1a série - N.º 160. Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo rural.

Porto, S. M. C., Leanza, P., & Cascone, G. (2012). Developing interpretation plans to promote traditional rural buildings as built heritage attractions. *International Journal of Tourism Research*, 14, 421-436.

Reis, A. (2007). O Paço de Giela, Arquétipo das Casas Nobres da Ribeira Lima. Comunicação apresentada no 1.º Congresso Internacional: Casa Nobre – Um Património para o Futuro. Arcos de Valdevez: Município de Arcos de Valdevez.

Rodrigues, Maria João Madeira; SOUSA, Pedro Fialho de; Horácio Manuel Pereira -Vocabulário Técnico e Crítico de Arquitectura. 3ª Edição. Lisboa: Quimera Editores, 2002, p. 259.

Sereno, Isabel (1994), Noé Paula (1996), Casa de Vila Verde in [http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=4873](http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=4873) visitado a 23 de Maio de 2022

Sharpley, R. (2002). Rural tourism and the challenge of the tourism diversification: the case of Cyprus. *Tourism Management*, 23, 233-244.

Sharpley, R., & Vass, A. (2006). Tourism, farming and diversification: An attitudinal study. *Tourism Management*, 27, 1040-1052.

Silva, António Lambert Pereira da (1986). Nobres Casas de Portugal. Porto: Livraria Tavares Martins, [s/d], vol. II.

Silva, L., & Leal, J. (2015). Rural tourism and national identity building in contemporary Europe: Evidence from Portugal. *Journal of Rural Studies*, 38, 109-119.

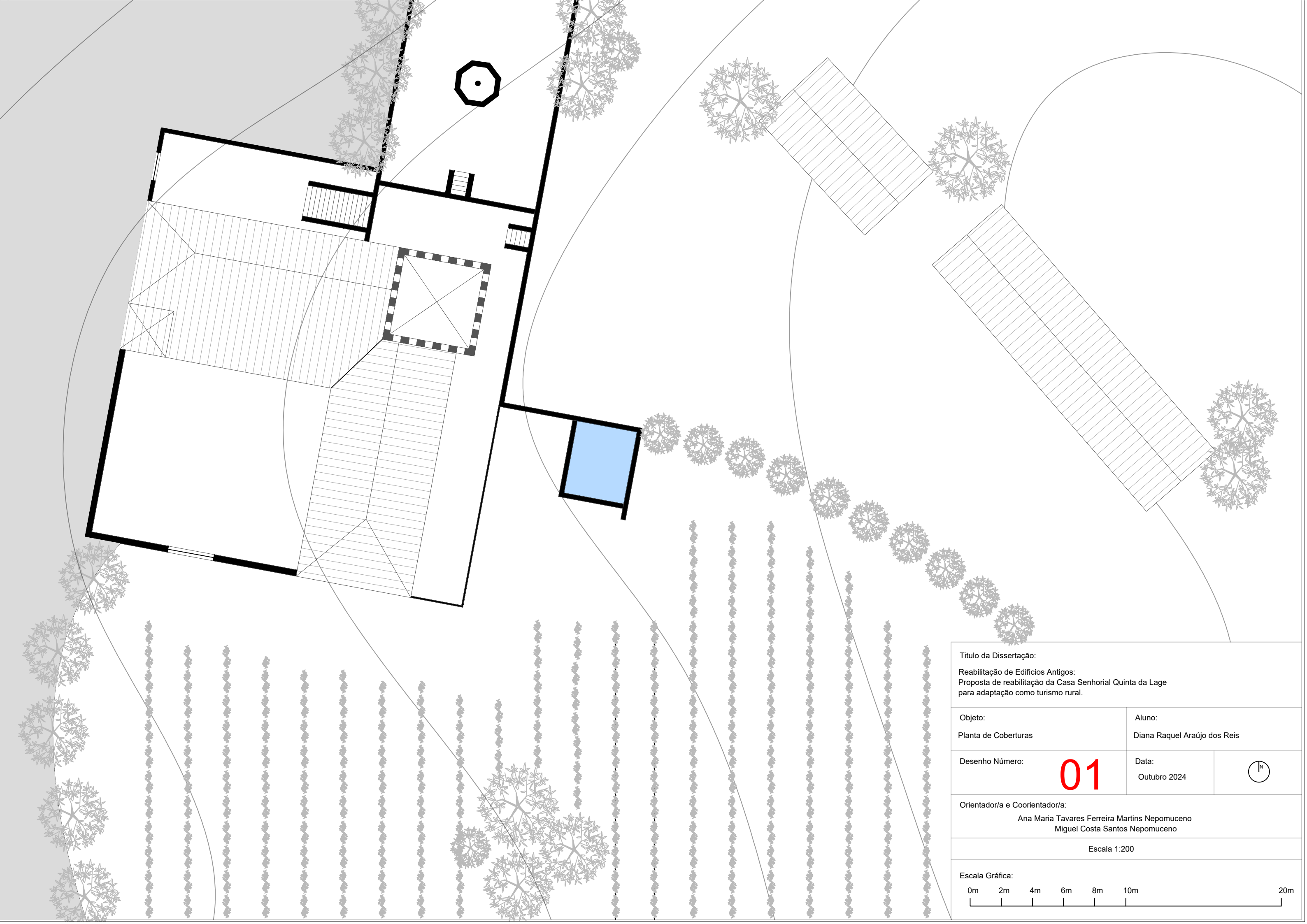
Van der Vaart, J. H. P. (2005). Towards a new rural landscape: consequences of non- agricultural re-use of redundant farm buildings in Friesland. *Landscape and Urban Planning*, 70, 143-152.

Varghese, P. C. (2014). Maintenance, Repair & Rehabilitation & Minor Works of Buildings. New Dehli: PHI Learning Private Limited.

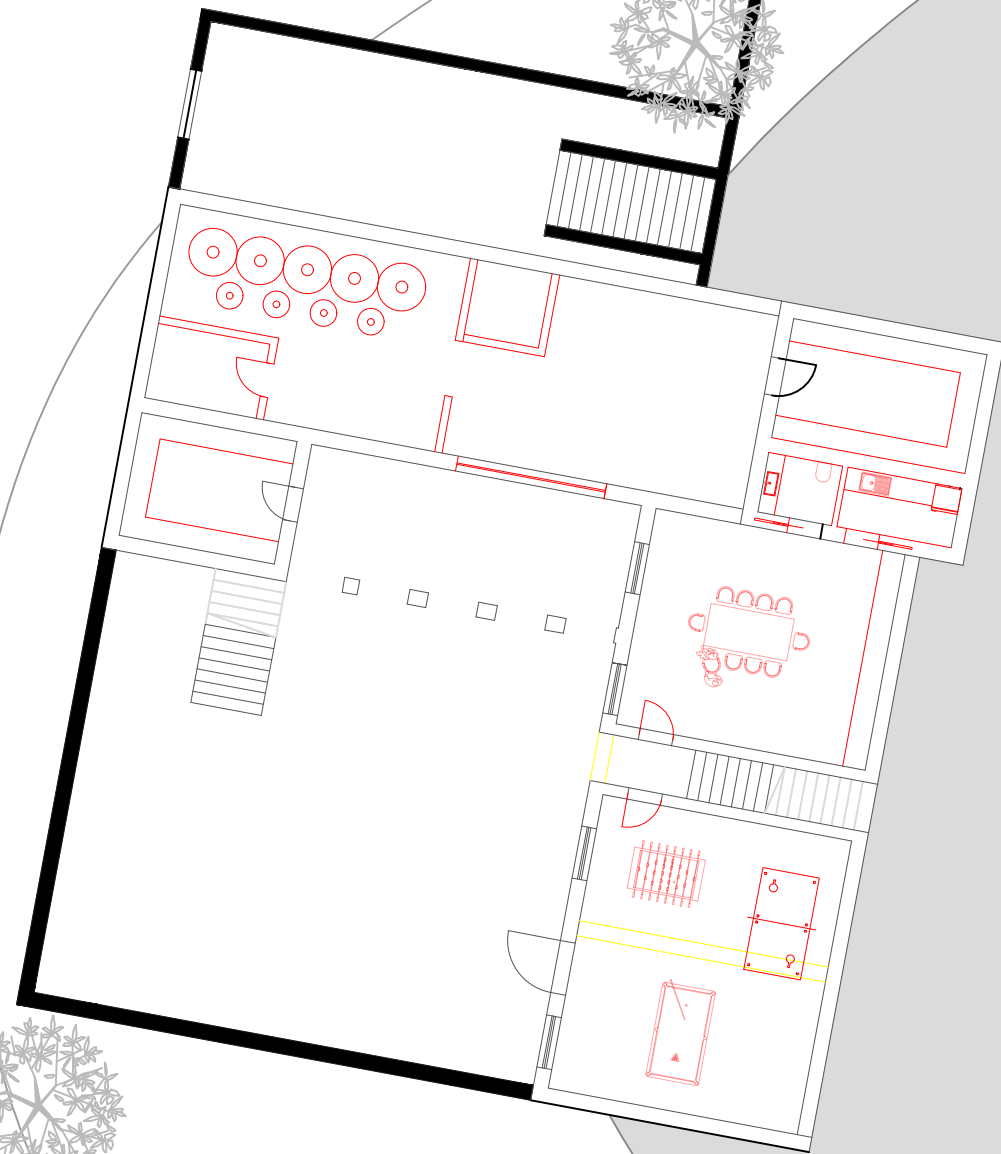
Wilson, S., Fesenmaier, D. R., Fesenmaier, J. & Es, J. C. V. (2001). Factors for success in Rural Tourism Development. *Journal of Travel Research*, 40, 131-138.


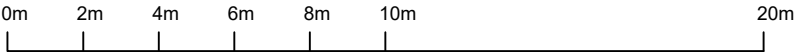
Zavadskas, E. K., & Antucheviciene, J. (2007). Multiple criteria evaluation of rural building's regeneration alternatives. *Building and Environment*, 42, 436-451.

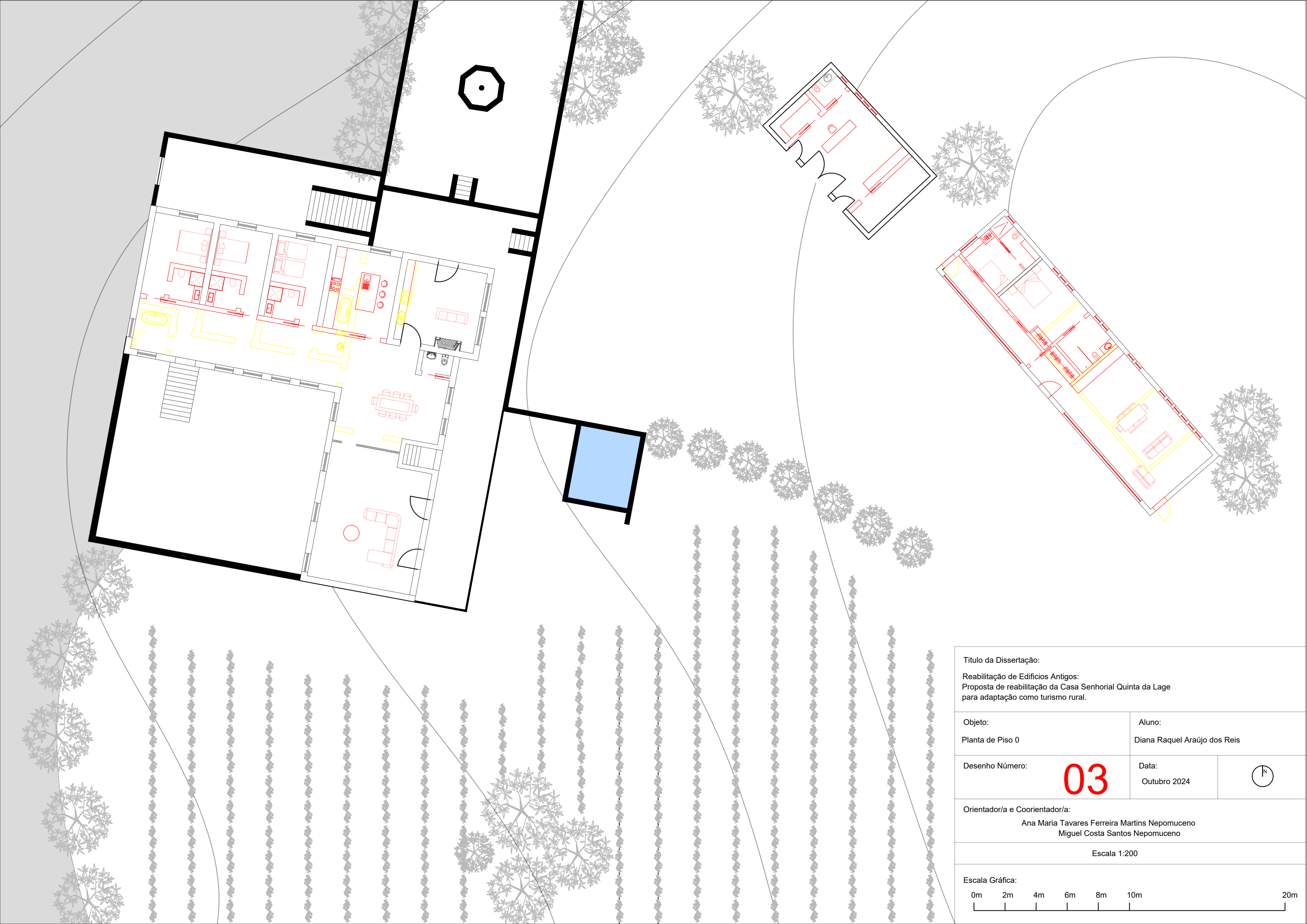
# **Anexos**


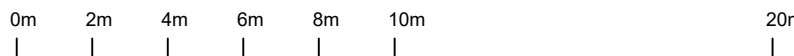


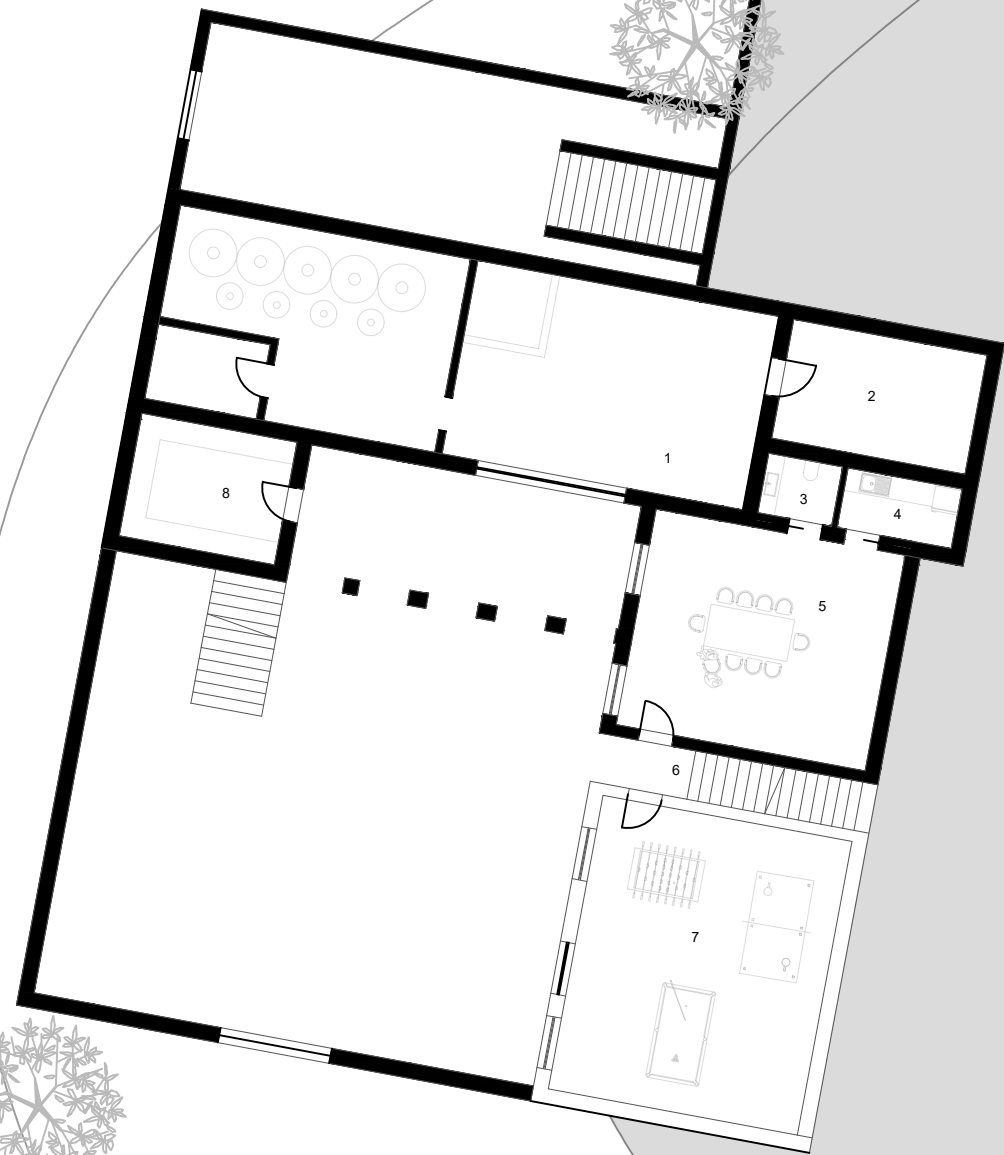
Título da Dissertação: Reabilitação de Edifícios Antigos: Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage para adaptação como turismo rural.		
Objeto: Planta de Coberturas	Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis	
Desenho Número:	<b>01</b>	Data: Outubro 2024
Orientador/a e Coorientador/a: Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno Miguel Costa Santos Nepomuceno		
Escala 1:200		
Escala Gráfica: 0m 2m 4m 6m 8m 10m 20m		



Título da Dissertação: Reabilitação de Edifícios Antigos: Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage para adaptação como turismo rural.		
Objeto: Planta de Piso -1	Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis	
Desenho Número: <b>02</b>	Data: Outubro 2024	
Orientador/a e Coorientador/a: Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno Miguel Costa Santos Nepomuceno		
Escala 1:200		
Escala Gráfica: 		



Título da Dissertação: Reabilitação de Edifícios Antigos: Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage para adaptação como turismo rural.		
Objeto: Planta de Piso 0	Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis	
Desenho Número: <b>03</b>	Data: Outubro 2024	
Orientador/a e Coorientador/a: Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno Miguel Costa Santos Nepomuceno		
Escala 1:200		
Escala Gráfica: 		



### Legenda

1- Adegas	6- Circulação Vertical
2- Laboratório	7- Cozinha
3- Instalação Sanitária	8- Sala de Jogos
4- Copa	9- Balneário

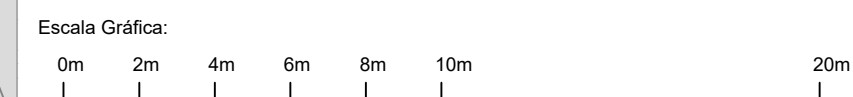
Título da Dissertação:  
 Reabilitação de Edifícios Antigos:  
 Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
 para adaptação como turismo rural.

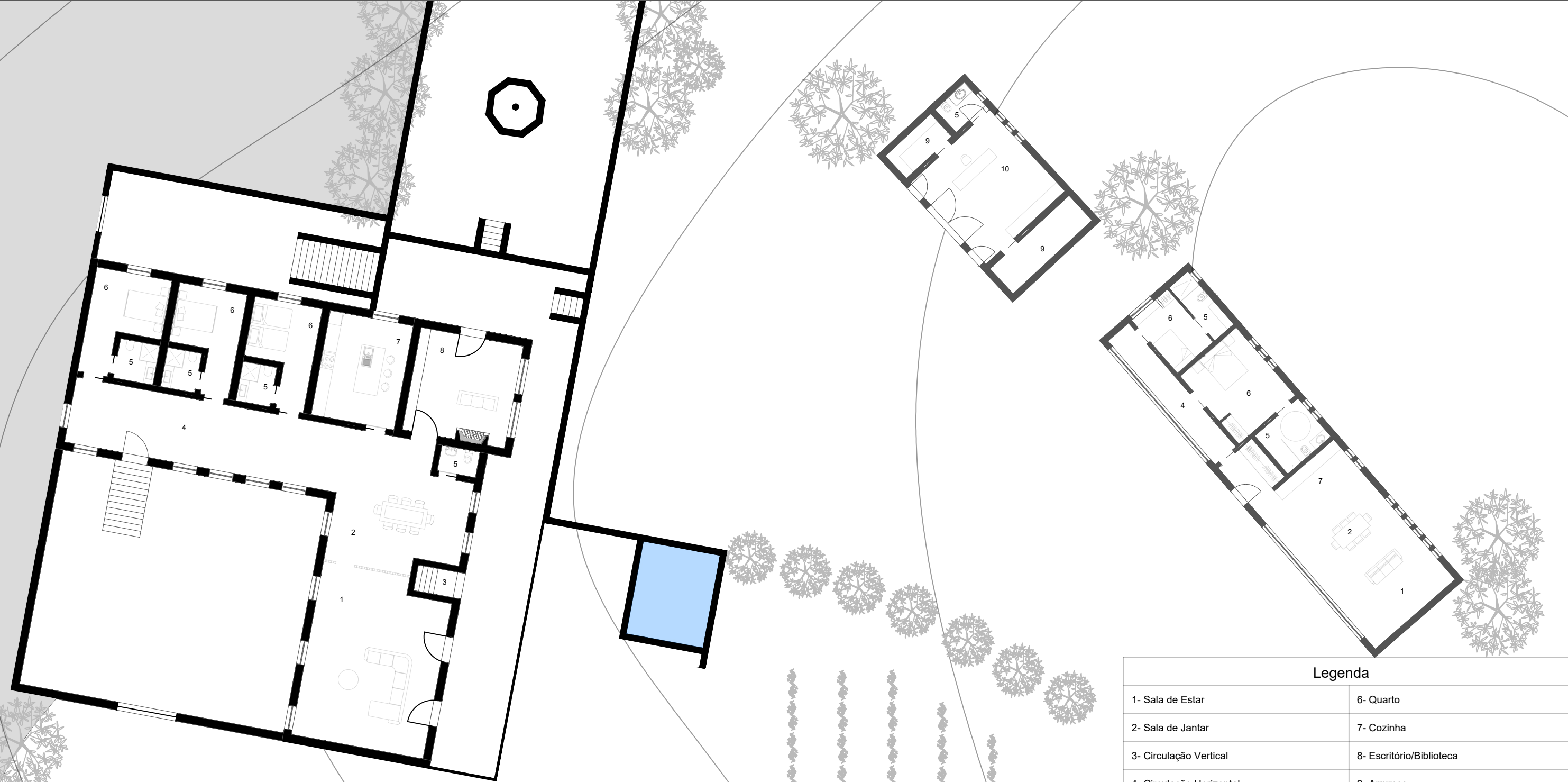
Objeto: Planta de Piso -1	Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis
------------------------------	--

Desenho Número: <b>04</b>	Data: Outubro 2024	
------------------------------	-----------------------	---

Orientador/a e Coorientador/a:  
 Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
 Miguel Costa Santos Nepomuceno

Escala 1:200





**Legenda**

1- Sala de Estar	6- Quarto
2- Sala de Jantar	7- Cozinha
3- Circulação Vertical	8- Escritório/Biblioteca
4- Circulação Horizontal	9- Arrumos
5- Instalação Sanitária	10- Recepção

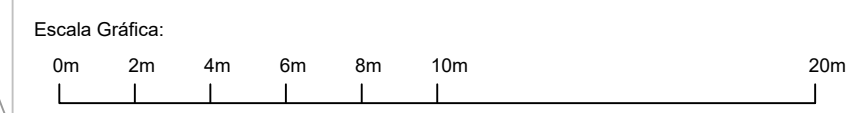
Título da Dissertação:  
 Reabilitação de Edifícios Antigos:  
 Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
 para adaptação como turismo rural.

Objeto: Planta de Piso 0	Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis
-----------------------------	--

Desenho Número: <b>05</b>	Data: Outubro 2024	
------------------------------	-----------------------	--

Orientador/a e Coorientador/a:  
 Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
 Miguel Costa Santos Nepomuceno

Escala 1:200

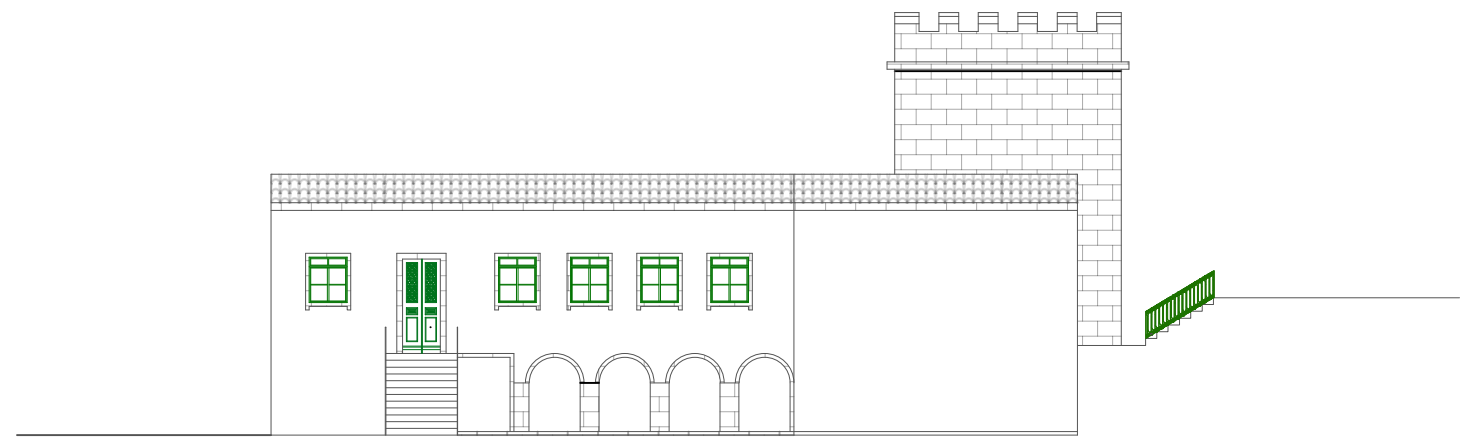




Alçado Edifício Principal - Alçado Este



Alçado Edifício Principal - Alçado Norte



Alçado Edifício Principal - Alçado Sul



Alçado Edifício Principal - Alçado Oeste

Titulo da Dissertação:  
 Reabilitação de Edifícios Antigos:  
 Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
 para adaptação como turismo rural.

Objeto:  
 Alçados Existentes

Aluno:  
 Diana Raquel Araújo dos Reis

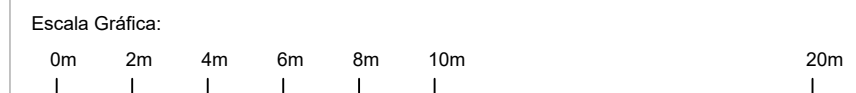
Desenho Número:  
**06**

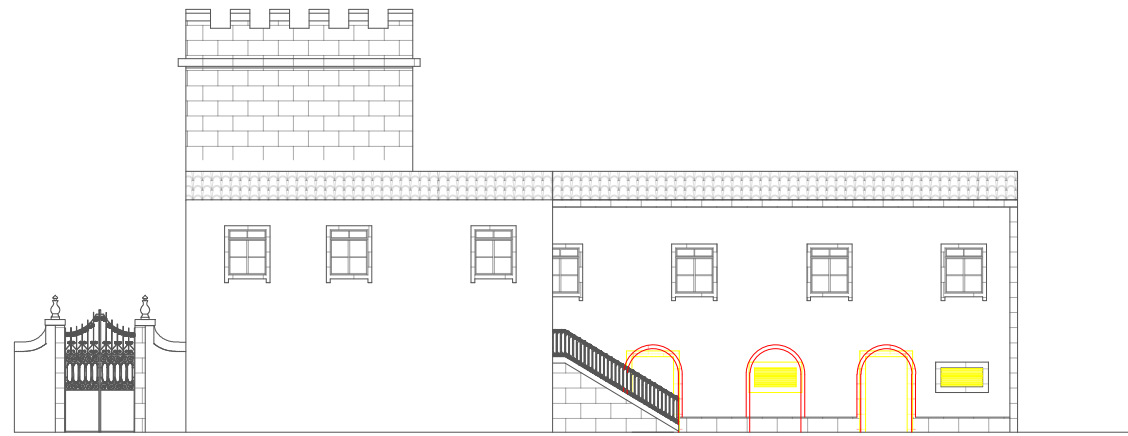
Data:  
 Outubro 2024



Orientador/a e Coorientador/a:  
 Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
 Miguel Costa Santos Nepomuceno

Escala 1:200

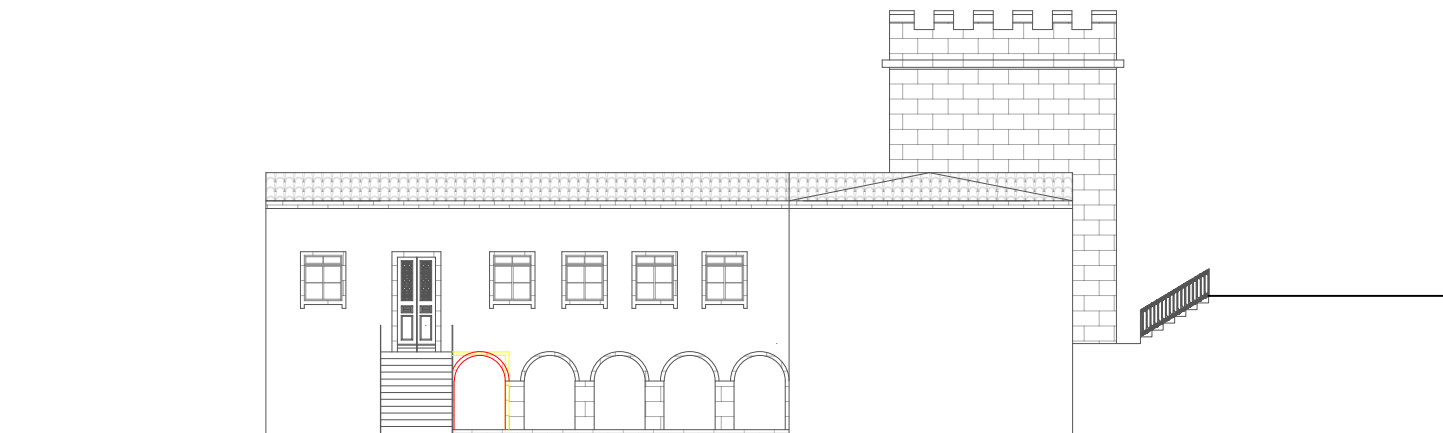




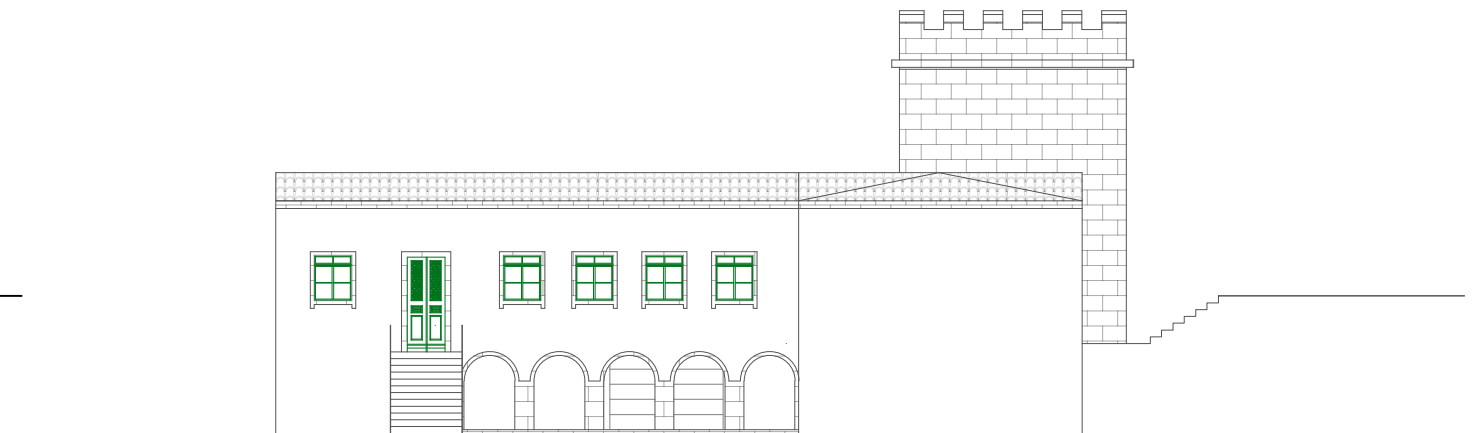
Alçado Edifício Principal - Alçado Oeste - Vermelhos e Amarelos




Alçado Edifício Principal - Alçado Oeste - Depois

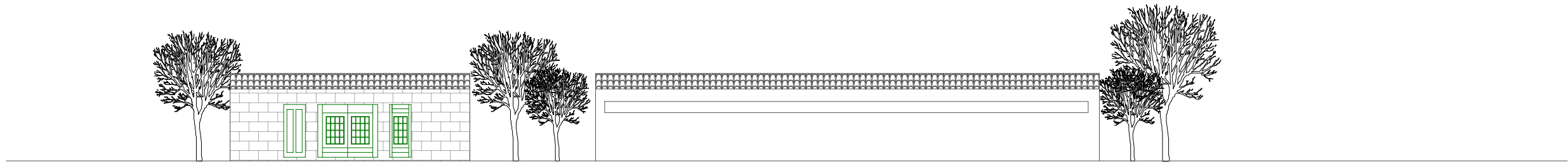


Alçado Edifício Principal - Alçado Sul - Vermelhos e Amarelos

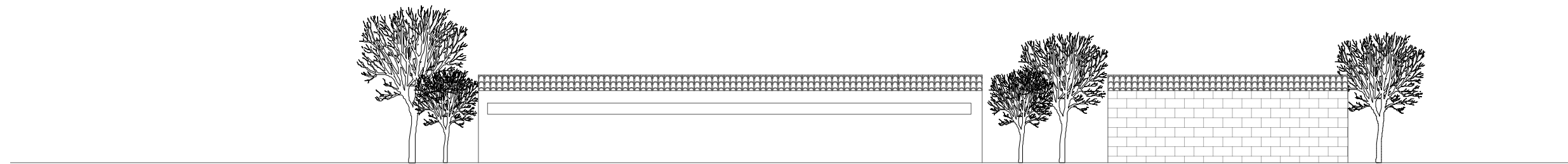


Alçado Edifício Principal - Alçado Sul - Depois

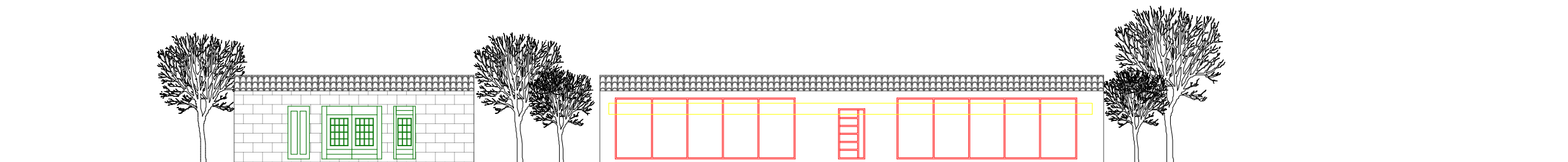
<p>Título da Dissertação: Reabilitação de Edifícios Antigos: Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage para adaptação como turismo rural.</p>		
<p>Objeto: Alçados Existentes - Vermelhos e Amarelos</p>	<p>Aluno: Diana Raquel Araújo dos Reis</p>	
<p>Desenho Número: <b>07</b></p>	<p>Data: Outubro 2024</p>	
<p>Orientador/a e Coorientador/a: Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno Miguel Costa Santos Nepomuceno</p>		
<p>Escala 1:200</p>		
<p>Escala Gráfica:</p>		



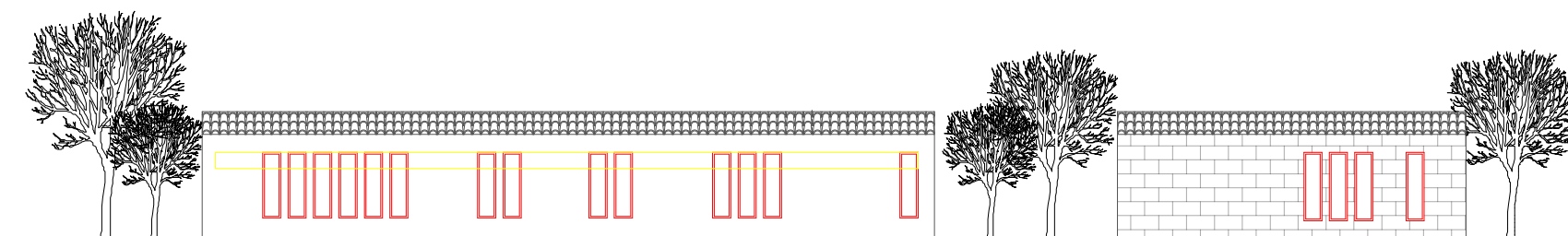
Alçado Existente Edifícios B e C - Alçado Sul



Alçado Existente Edifícios B e C - Alçado Norte



Alçado Edifícios B e C - Alçado Sul - Vermelhos e Amarelos



Alçado Edifício B e C - Alçado Norte - Vermelhos e Amarelos

Título da Dissertação:

Reabilitação de Edifícios Antigos:  
Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
para adaptação como turismo rural.

Objeto:

Alçados Existentes + Verm. e Am. - Edifício B e C

Aluno:

Diana Raquel Araújo dos Reis

Desenho Número:

08

Data:

Outubro 2024



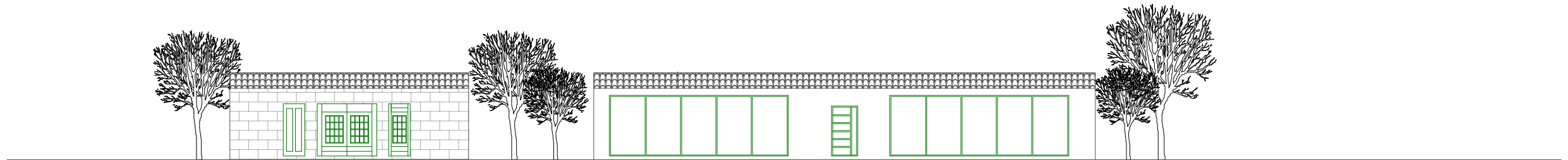
Orientador/a e Coorientador/a:

Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
Miguel Costa Santos Nepomuceno

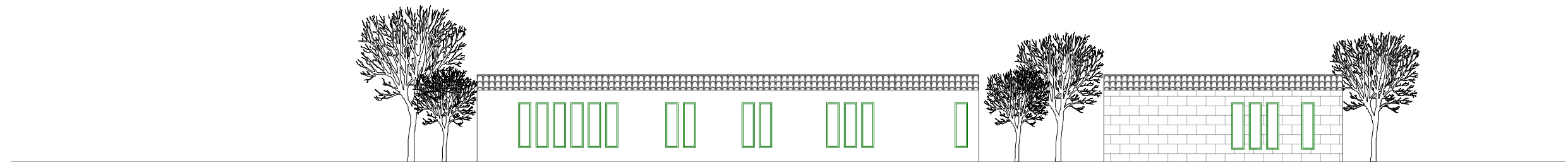
Escala 1:200

Escala Gráfica:

0m 2m 4m 6m 8m 10m 20m

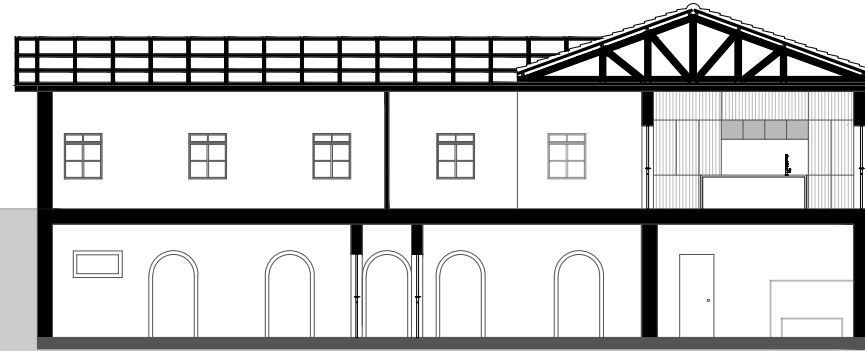


Alçado Pós Reabilitação - Edifícios B e C - Alçado Sul

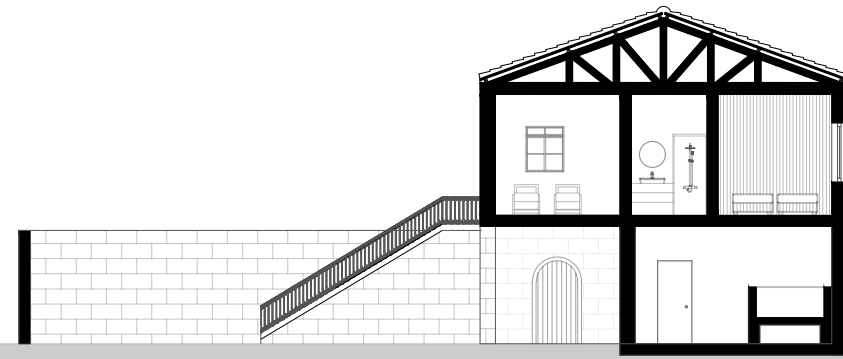


Alçado Pós Reabilitação - Edifícios B e C - Alçado Norte

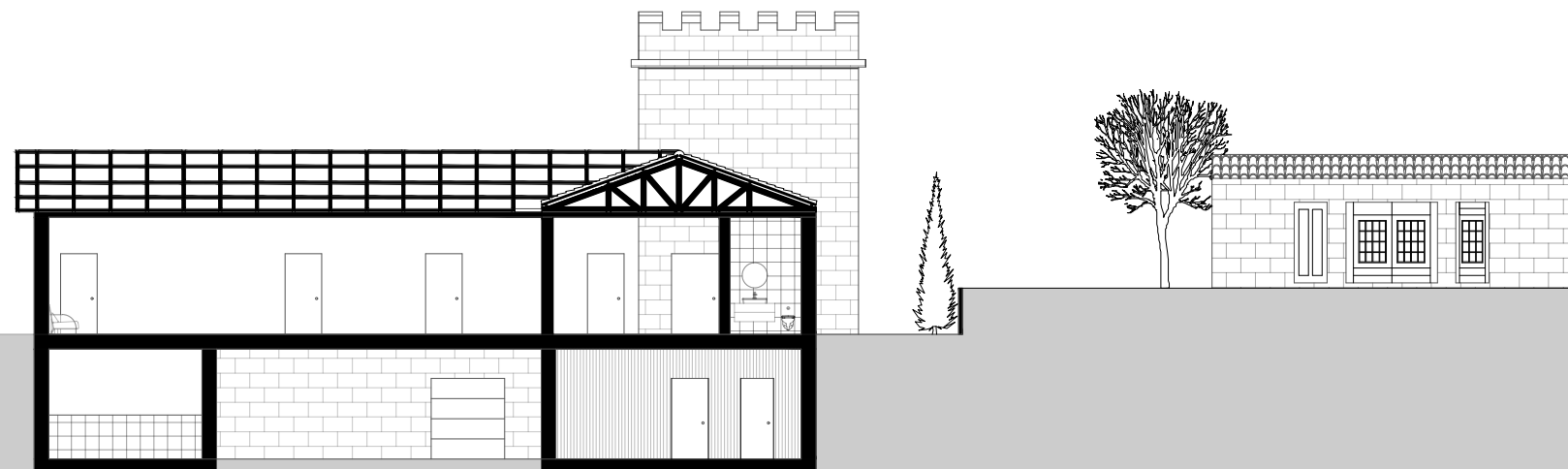
<p>Título da Dissertação:  Reabilitação de Edifícios Antigos:  Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  para adaptação como turismo rural.</p>		
<p>Objeto:  Alçados Pós Reabilitação - Edifício B e C</p>	<p>Aluno:  Diana Raquel Araújo dos Reis</p>	
<p>Desenho Número:</p>	<b>09</b>	<p>Data:  Outubro 2024</p>
<p>Orientador/a e Coorientador/a:  Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  Miguel Costa Santos Nepomuceno</p>		
<p>Escala 1:200</p>		
<p>Escala Gráfica:</p>		



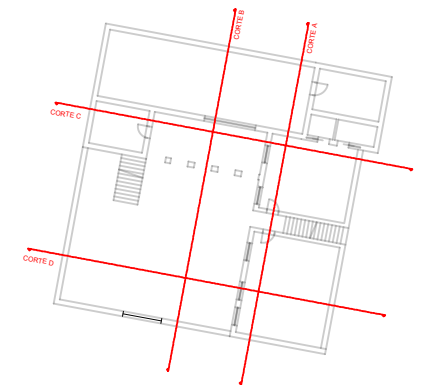
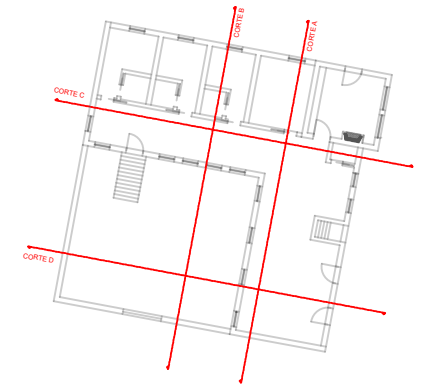
CORTE A



CORTE B



CORTE C



Título da Dissertação:

Reabilitação de Edifícios Antigos:  
Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
para adaptação como turismo rural.

Objeto:

Cortes

Aluno:

Diana Raquel Araújo dos Reis

Desenho Número:

10

Data:

Agosto 2024

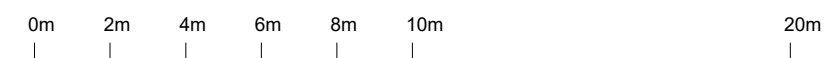


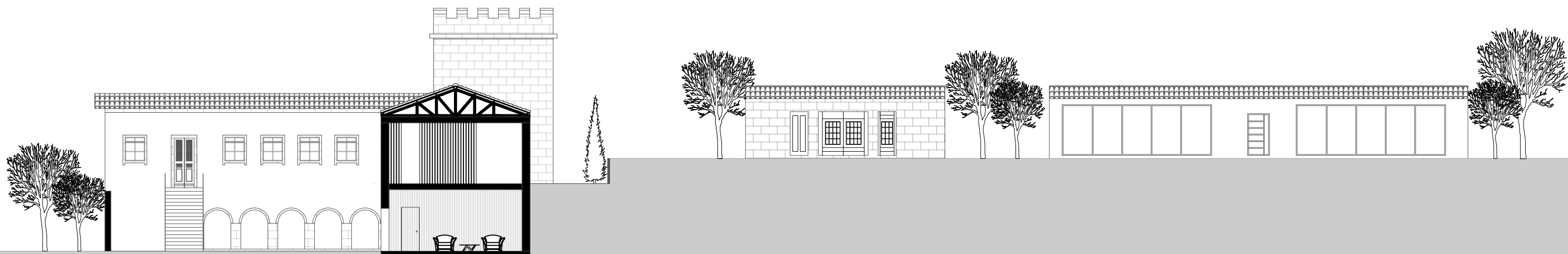
Orientador/a e Coorientador/a:

Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
Miguel Costa Santos Nepomuceno

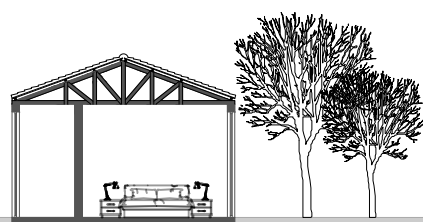
Escala 1:200

Escala Gráfica:





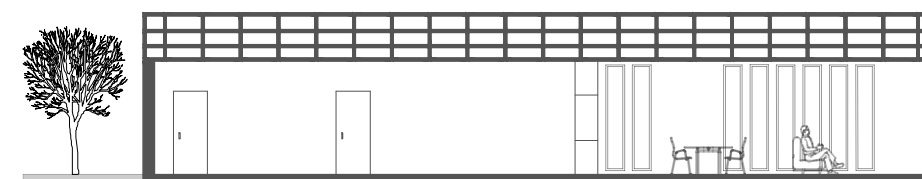
CORTE D



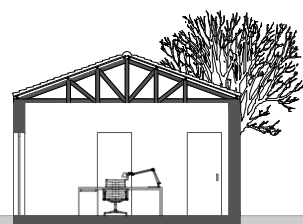
CORTE E



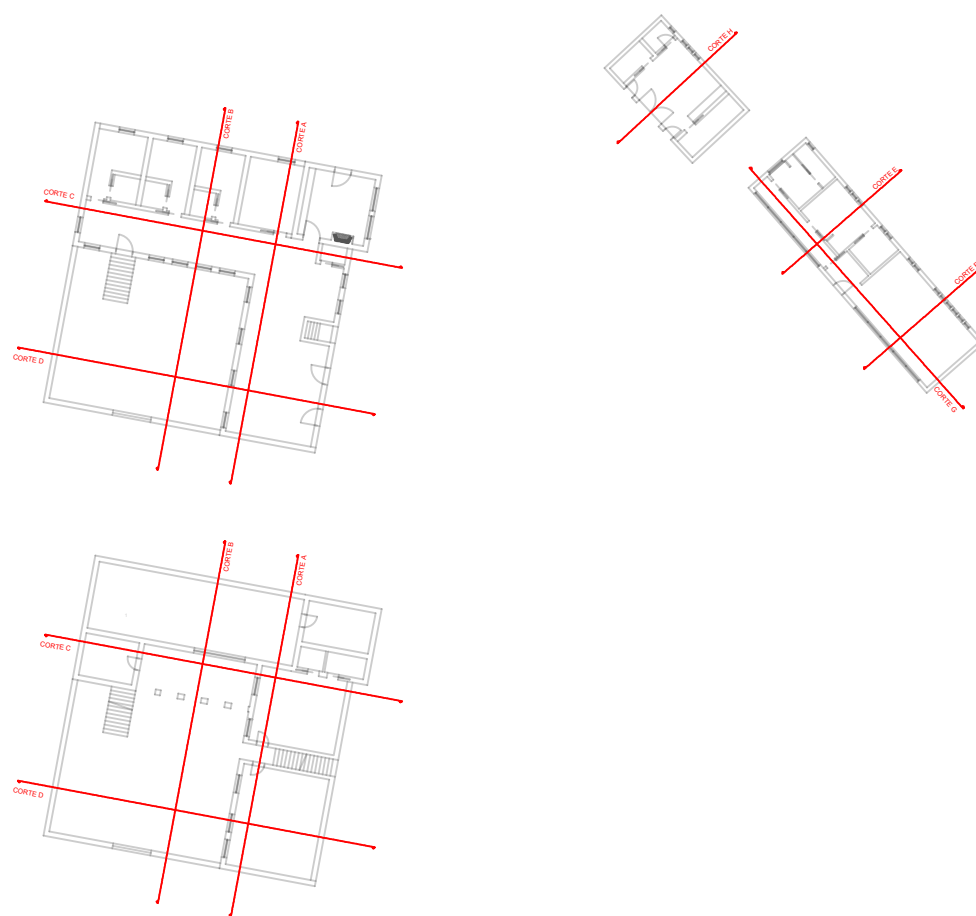
CORTE F



CORTE G



CORTE H



Titulo da Dissertação:  
 Reabilitação de Edifícios Antigos:  
 Proposta de reabilitação da Casa Senhorial Quinta da Lage  
 para adaptação como turismo rural.

Objeto:  
 Cortes

Aluno:  
 Diana Raquel Araújo dos Reis

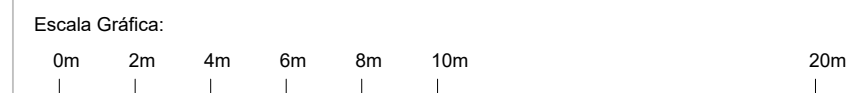
Desenho Número: **11**

Data:  
 Agosto 2024

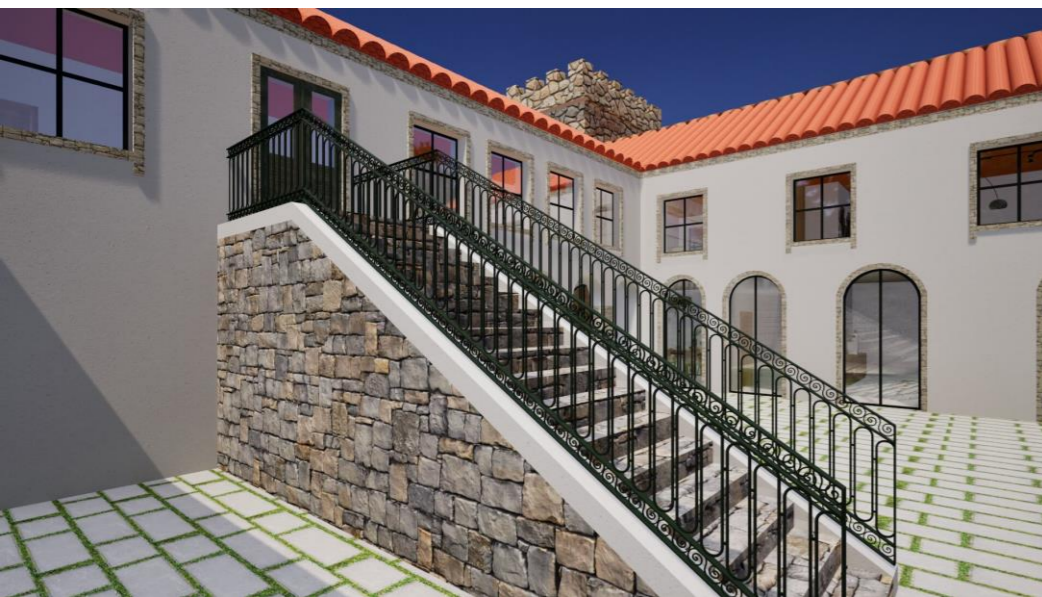


Orientador/a e Coorientador/a:  
 Ana Maria Tavares Ferreira Martins Nepomuceno  
 Miguel Costa Santos Nepomuceno

Escala 1:200



# Imagens 3D



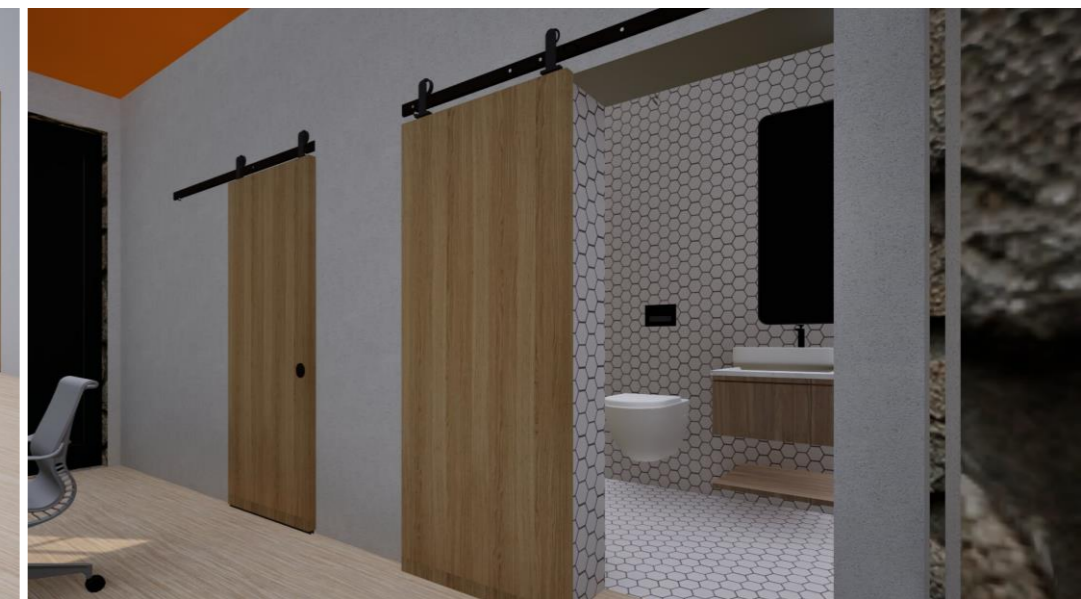
Edifício A - Exterior

# Imagens 3D



Edifício A - Interior

# Imagens 3D



Edifício B e C – Exterior / Interior