



Prémio André Jordan

EDIÇÃO 2012

**Casa e mudança social:
Uma leitura das transformações
da sociedade portuguesa através
da casa**

Sandra Marques Pereira, Categoria de Teses de Doutoramento

**Valorização do Ativo Imobiliário
dos Fundos de Investimento
Imobiliário Portugueses e suas
Características**

Manuel Caldeira Pais, Categoria de Dissertações de Mestrado



Prémio André Jordan

Investigação em Economia do Imobiliário

OBJETIVOS

- » Promover a realização de trabalhos de investigação sobre economia de imobiliário
- » Disseminar esse conhecimento pelos profissionais do mercado

CATEGORIAS A CONCURSO

- » Teses de Doutoramento ou Artigos Científicos - prémio pecuniário de 7.500€
- » Dissertações de Mestrado - prémio pecuniário de 1.000€
- » Os trabalhos premiados serão publicados numa edição adaptada para distribuição pelos profissionais do mercado

ÁREAS ABRANGIDAS

- » Economia e gestão imobiliária
- » Finanças, investigação e avaliação
- » Marketing e informação
- » Fiscalidade
- » Economia urbana
- » Planeamento e urbanismo
- » Sustentabilidade e ambiente
- » Imobiliário e turismo

JÚRI



Augusto Mateus

Prof. Catedrático Convidado, ISEG (Presidente do Júri)



José Costa

Prof. Catedrático, FEP



José Crespo de Carvalho

Prof. Catedrático, ISCTE



Eric Van Leuven

Chairman do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors



Carlos Leiria Pinto

Chairman da ULI - Urban Land Institute



Gilberto Jordan

Gestor



O prémio tem uma periodicidade bienal, abarcando os trabalhos concluídos nos dois anos anteriores.

Os trabalhos devem ser remetidos a concurso até 15 de Janeiro de 2014.

Editorial 05 | Editorial, por Ricardo Guimarães**Prémio André Jordan** **Apresentação da Edição 2012**

07 | Nota de Enquadramento, Prof. Doutor Augusto Mateus

08 | Sobre André Jordan

09 | Composição do Júri

Trabalhos Premiados
Teses de Doutoramento**Casa e mudança social: Uma leitura da sociedade portuguesa através da casa, por Sandra Marques Pereira**

12 | Preâmbulo

13 | Introdução

13 | Enquadramento e estado da arte

15 | Objectivos

17 | O carácter referencial da casa moderna: a manutenção da tónica na família nuclear

18 | Diferenciação da oferta: o código genético dos modelos emergentes

19 | Resultados

21 | Conclusões

Trabalhos Premiados
Dissertações de Mestrado**Valorização do Activo Imobiliário dos Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses e suas Características, por Manuel Caldeira Pais**

24 | Introdução

24 | Tipologia do FIIs

25 | Valorização dos ativos imobiliários dos FIIs

26 | Características das séries imobiliárias

27 | Dados e metodologia

31 | Conclusões

Edições Anteriores **Fichas Síntese dos Trabalhos Premiados**

34 | Edição 2010

Director Ricardo Guimarães
rguimaraes@confidencialimobiliario.com**Design** PMD - Design
www.pmd.pt**Impressão** Uniarte Gráfica
Porto**Proprietário** Imoestatística — Sistemas de
Informação de Imobiliário, Lda**NIPC** 507 830 369**Tiragem** 2500 Exemplares**Redacção** Rua Gonçalo Cristóvão,
n.º. 185 – 6.º
4049-012 Porto**ERCS** 123886**ISSN** 0874-9485**Contactos** Tel. 222 085 009
Fax. 222 085 010
gestao@confidencialimobiliario.com
www.confidencialimobiliario.com**Preço da
publicação** Distribuição gratuita
com a revista
Confidencial Imobiliário

Portfólio Ci

Confidencial Imobiliário

Revista Confidencial Imobiliário

Informação estatística e de research

Índices

Índices Confidencial Imobiliário

20 anos de dados, medindo a valorização residencial até ao nível da freguesia

LardoceLar.com

Estatísticas Ci / LardoceLar.com

O mercado residencial português, através da exploração do portal LardoceLar.com

Data

Newsletter Ci Data

Num único portal, todas as fontes estatísticas mais credíveis

SIR

Sistema de Informação Residencial

Estatísticas sobre vendas de fogos, num sistema em pool

Anuário Imobiliário & Energético

Ci Obras&Negócios

Identificação e caracterização dos novos investimentos imobiliários e urbanos

Novas Ideias

Como podemos corresponder às suas necessidades?
Contribua para o e-mail: novas-ideias@ci-iberica.com.
Inovar para servir melhor!

Formação

Formação Ci / ISEG

Cursos de curta duração para profissionais, com a chancela do ISEG

Prémio André Jordan

Investigação em Economia do Imobiliário

Promoção e disseminação de trabalhos de investigação sobre imobiliário



Ricardo Guimarães

Diretor · rguimaraes@confidencialimobiliario.com

O Prémio André Jordan viabiliza-se pela teimosa visão de que o conhecimento e a investigação devem ser tanto mais valorizados quanto maiores as dificuldades vividas

O Prémio André Jordan nasceu de um desafio lançado em finais de 2008, foi anunciado publicamente em 2009 e teve a primeira entrega de prémios com a Edição de 2010. É portanto um produto do “novo mundo”. Em contraciclo com a pressão liquidatária, afirma-se como um projeto de ligação, de aproximação entre comunidades distintas, chegando à Edição 2012 mais do que duplicando o número de candidaturas e, desde já, lançando um novo ciclo para 2014.

Sendo otimista, podemos esperar que os anos 2008-2014 encerrem um capítulo que terá um lugar na História, sendo recordado pela crise das dívidas soberanas. Mesmo num quadro de regresso à normalidade, perduram efeitos estruturais que marcarão as décadas seguintes, em diversos patamares chave como seja a construção europeia, o estado social e o funcionamento dos mercados financeiros. Todos pilares e avanços civilizacionais dos quais ninguém deve abdicar, em nome da paz, coesão e crescimento económico, mas que terão de ser aprofundados e redesenhados.

O mercado imobiliário será dos que mais profundamente mudará, invertendo por completo o padrão de atividade que o pôs no centro

do furacão, fundado no triângulo construção nova / compra de casa própria / endividamento. Nenhum cenário de estabilização nos mercados financeiros terá subjacente o regresso, de forma mais ou menos intensa, a esse registo. Mas também não basta o seu colapso para que emerja a trilogia sebastianina da reabilitação / arrendamento / poupança (investimento), que com o vértice da sustentabilidade deveria passar a uma tetralogia.

Sem dúvida o futuro não terá como solução o exercício contido do mesmo padrão passado. Dito de outra forma, fazer a mesma coisa, do mesmo modo, só que em escalas menores. É mesmo necessário gizar novos modelos.

É por isso que, do meu ponto de vista, fazem tanto sentido as escolhas do Júri do Prémio André Jordan quanto aos trabalhos distinguidos na presente edição.

No caso do estudo sobre os fundos de investimento, há a produção de um resultado muito concreto e extremamente relevante, pois as séries de valorização das unidades de participação dos fundos são reconstruídas diretamente a partir do valor das avaliações feitas aos imóveis (em contrapartida à prática vigente), pondo em evidência o quanto a informação deve estar no centro do mercado, anulando o mais possível todas as assimetrias que podem desvirtuar o seu normal funcionamento. Este é um tópico fulcral, pois a rarefação financeira agudizará o nível de seletividade por parte dos investidores e todas as práticas conservadoras correm o risco de se tornar na maior ameaça para o objeto que se pretendia conservar.

Já quanto à Tese de Doutoramento “Casa e mudança social”, trata-se de um convite a uma inversão completa da forma de planejar a promoção imobiliária. A autora faz uma

abordagem sociológica e estuda conjuntamente as estruturas familiares e os valores e ideais subjacentes às formas de habitar. Implicitamente, coloca as famílias no centro do processo conceptual, sendo em relação a elas que a oferta se deve moldar, em especial quando estão em causa franjas ou novos submercados fruto de evoluções sociais ou culturais. O produto imobiliário indiferenciado tem um mercado esgotado. Mas não basta diferenciar. É essencial determinar exatamente o segmento a que se dirige e ir de encontro ao seu perfil. Uma consequência prende-se com os estudos de mercado, que tendem a centrar-se muito na análise da oferta concorrente e a traçar perfis gerais de procura. Do-ravante, devem dar uma panorâmica geral da concorrência e centrar-se muito nos perfis da procura. Em especial num quadro de tendência para o arrendamento e para o regresso às cidades. Daria para afirmar que no futuro será tão importante ter nas empresas um bom engenheiro como um bom sociólogo!

A entrega dos prémios da Edição 2012 acontece na Sala José Saramago da Biblioteca Municipal Palácio das Galveias, acolhidos pela Câmara Municipal de Lisboa que desde a primeira hora acarinhou esta iniciativa. A sua concretização passa pela disponibilidade generosa e desprendida dos elementos do Júri, sejam os do meio científico, nas pessoas dos Professores Augusto Mateus, José da Silva Costa e José Crespo de Carvalho, ou os do meio profissional, com a participação de Eric van Leuven, Carlos Leira Pinto e Gilberto Jordan. Finalmente, viabiliza-se pela insistente visão do Grupo André Jordan de que o conhecimento e a investigação devem ser tanto mais valorizados quanto maiores as dificuldades vividas.



Prémio André Jordan

EDIÇÃO 2012

A Edição 2012 do Prémio André Jordan teve como objecto os trabalhos de investigação concluídos / defendidos nos anos 2010 e 2011. Foram recebidas dezassete candidaturas, sete na Classe de Teses de Doutoramento / Artigos Científicos e dez na de Dissertações de Mestrado. Foram recepcionadas candidaturas de diferentes universidades nacionais, desde a Universidade de Aveiro, a Faculdade Engenharia – UP, a Faculdade de Economia - UP, o Instituto Superior de Economia e Gestão – UTL, o Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa - IUL, o Instituto de Ciências Sociais da Universidade do Minho, a Faculdade de Ciências e Tecnologia – UNL e a Faculdade de Letras – UP.

Trabalhos Premiados

» Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos

Sandra de Sá Guerra Marques Pereira, com o trabalho com o título “Casa e mudança social: Uma leitura das transformações da sociedade portuguesa através da casa”

» Prémio para a classe de Dissertações de Mestrado

Manuel Alexandre Pinto Caldeira Pais, com o trabalho com o título “Valorização do Activo Imobiliário dos Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses e suas Características”

Saiba mais em www.confidencialimobiliario.com



Augusto Mateus
Presidente do Júri

O imobiliário pode e deve constituir um relevante laboratório de ideias e iniciativas que o possam tornar protagonista de uma saída da crise pela inovação

A economia portuguesa e europeia procuram sair de uma crise económica e financeira de grandes proporções, com consequências graves ao nível do emprego e do rendimento disponível e tentando recriar, ao mesmo tempo, bases suficientemente sólidas para um crescimento sustentável e duradouro.

A situação económica e social de emergência que atravessamos não se caracteriza por uma espécie de procura do crescimento económico “perdido” ou por uma espécie de oportunidade financeira para reutilizar as terapias de estímulo orçamental (“deficit spending”) experimentadas com sucesso num passado sem globalização, nem redução do ciclo de vida dos produtos e das tecnologias, nem, sobretudo, sem saturação do nível da despesa pública em função do envelhecimento da população e das exigências da conservação da vida no planeta. Sabemos agora que o verdadeiro desafio não é apenas o de corrigir os erros do passado mas, também, o de reinventar os modelos de produção e de consumo em articulação com um novo equilíbrio entre as realidades urbanas e rurais. Tal como sabemos que os níveis elevados de proteção social e prosperidade alcançados estarão ameaçados no futuro, sem uma profunda renovação dos modelos sociais e das funções dos Estados e dos sectores públicos, que favoreça uma efetiva união entre

a competitividade e a coesão económica e social, entre a eficiência na utilização dos recursos e a eficácia na criação e redistribuição da riqueza.

A construção de economias baseadas no conhecimento onde a cultura e a criatividade sejam factores críticos permite enfrentar com optimismo estes desafios, na exata medida em que pressiona reformas estruturais tão decisivas quanto a necessidade de ler o prolongamento da vida humana como uma oportunidade e um valor e não como uma restrição e um custo.

O sector imobiliário, protagonista do despoletar da crise, pode e deve ser, também, protagonista da saída da crise, contribuindo para a renovação das cidades, para a reafecção dos recursos nos sectores transacionáveis, nomeadamente através do aprofundamento da cadeia de valor do turismo, e para um novo equilíbrio financeiro e patrimonial das famílias construído com mais poupança e melhor consumo.

As cidades são hoje o espaço privilegiado da criação de riqueza, para onde importa atrair talentos, competências e procuras diversificadas, facilitando a incorporação do conhecimento, da cultura e da criatividade nos bens e serviços e nos respectivos processos de aceso, compra e fruição.

As cidades revitalizadas são mais competitivas e mais coesas porque geram mais oportunidades, premiando com mais facilidade os bons investimentos.

Os usos dos edifícios reabilitados devem ser todos aqueles que defendem a diversidade urbana em termos sociais, em primeiro lugar, mas também, em termos económicos, comerciais e culturais. Importa “misturar” de forma coerente todos os usos viáveis para

produzir cidades vibrantes e complexas, nomeadamente o uso residencial, o uso comercial e o uso empresarial. Esta complexidade será determinante para qualificar o espaço público e dar-lhe um carácter identitário e diferenciado.

O tempo que vivemos exige capacidade estratégica e prospectiva. Precisamos de enfrentar a crise pelo lado da criação de realidades mais sólidas e mais duradouras porque mais baseadas no conhecimento, no respeito pela biodiversidade e pela conservação da natureza, mas sem limitar a criatividade humana e a busca de um “artificial”, no sentido de resultante da intervenção humana e social, que possa ir longe na sustentabilidade e na melhoria da qualidade de vida, onde a diferenciação crescente dos estilos de vida possa coexistir com uma convergência real nas oportunidades e na satisfação das necessidades básicas. O sector imobiliário pode e deve constituir um relevante laboratório de ideias e iniciativas que o possam tornar protagonista de uma saída da crise pela inovação, pela intensificação da utilização do conhecimento na busca de modelos de negócio mais competitivos e sustentáveis, pela disponibilidade para correr riscos na correção dos seus próprios excessos e de desequilíbrios, isto é, pela sua contribuição para um novo modelo de crescimento económico, mais sustentável e com maior conteúdo em empregos qualificados e bem remunerados. O Prémio André Jordan, que procura precisamente estimular estes caminhos de iniciativa, reforma e inovação, para poder alcançar a relevância e significado que visa obter no desenvolvimento económico e social do país, fará com esta segunda edição mais um pequeno, mas seguro, passo na direção da sua consolidação.

Sobre André Jordan



- Grã Cruz da Ordem de Mérito, Portugal
- Grande Oficial da Ordem do Rio Branco, Brasil
- Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, Portugal
- Ordem de Tamandaré, Brasil
- Medalha de Ouro de Mérito Turístico, Portugal
- Medalha de Ouro da AHETA
- Chave da Cidade de Nova Iorque
- Eleito Cidadão Honorário do Rio de Janeiro
- Medalha de Ouro do Turismo do Algarve
- World Award do WTTC
- Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE
- Doutoramento Honoris Causa pela Universidade do Algarve

Um Homem do Mundo...

Um cidadão do mundo com fortes raízes em Portugal e no Brasil, André Jordan é o rosto, por excelência, do imobiliário e do turismo português, tendo contribuído de forma decisiva para a qualificação, prestígio, desenvolvimento e sofisticação destas duas áreas, em especial no que concerne à sua projecção internacional.

Casado, pai de quatro filhos e com oito netos, André Jordan nasceu na Polónia em 1933, mas a sua infância e adolescência, bem como grande parte da sua vida de jovem adulto, foram passadas entre o Brasil e os Estados Unidos. Só mais tarde, nos anos 70, se estabelecerá em Portugal, país que escolheu para ser a sua Pátria, em simultâneo com o Brasil, país que representou durante 17 anos, enquanto Cônsul Honorário, no Algarve.

Multifacetado, viajado e versátil são termos que de, forma quase imediata, afloram para caracterizar o seu percurso, quer profissional quer cultural. Jornalista, profissional do imobiliário, empresário, criador de conceitos e projetos no Brasil, Estados Unidos, Portugal, Reino Unido ou Espanha são algumas marcas deste percurso a nível profissional.

Um Homem do Imobiliário...

Ao longo de uma carreira de 15 anos no jornalismo foi, em simultâneo, dando os primeiros passos no sector imobiliário, nas empresas do Grupo Jordan, criado pelo seu pai. Estas quase duas décadas, entre 1952 e 1967, são passadas maioritariamente no Brasil, mas André Jordan viaja posteriormente para Nova Iorque, onde assumiria funções de direcção internacional da maior empresa imobiliária dos Estados Unidos à época, a Levitt & Sons, e dá os primeiros passos por sua conta, três anos mais tarde, no início da década de 70, em Portugal, com a fundação da Planal, SA, empresa responsável pelo desenvolvimento da Quinta do Lago, reconhecido como o mais importante resort de qualidade na Europa.

Na mesma linha, esteve associado à criação, lançamento e desenvolvimento de projetos de referência, como Vilamoura XXI, que

transformou na maior comunidade turística de Portugal e mesmo da Europa, e que mais tarde viria a alienar, ou do Belas Clube de Campo, uma comunidade habitacional às portas de Lisboa, que se destaca pelo seu pioneirismo em sustentabilidade e qualidade. No final dos anos 80, passa ainda por Londres e Espanha, como administrador delegado de empresas imobiliárias de referência nesses países. Hoje, mantém actividade no imobiliário, presidindo à Planfipsa, SGPS, empresa holding do Grupo André Jordan.

Um Homem da Cultura...

No âmbito cultural, o seu perfil é realmente diverso. Além de colaborar regularmente com diversos meios de comunicação de prestígio, escreveu 5 livros nos últimos 10 anos. Para além da sua associação à criação e desenvolvimento de conteúdos, é membro ou presidente de diversas associações, iniciativas culturais, prémios e museus, em todo o mundo, incluindo entidades como o Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro ou o Museu de Arte de São Paulo, o World Travel and Tourism Council, o Urban Land Institute, a Fundação de Serralves, o INDEG/ISCTE, a Confederação do Turismo Português, ou o Duke of Edinburgh's Award Fellowship.

Um trajecto reconhecido...

Um percurso tão rico valeu a André Jordan inúmeros reconhecimentos e prémios, destacando-se a nível nacional a Grã Cruz da Ordem de Mérito e o título de Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, para além da Medalha de Ouro de Mérito Turístico. Internacionalmente, assinalam-se a entrega da Chave da Cidade de Nova Iorque, o Grau de Cidadão Honorário do Rio de Janeiro e o título de Grande Oficial da Ordem do Rio Branco (no Brasil), entre outros, sendo ainda considerado por inúmeras vezes e por diversas entidades, personalidade do ano, incluindo o Melhor Profissional Internacional de Imobiliário Turístico no âmbito do Marbella Meeting Point ou o World Award do WTTC.

Em 2011 foi agraciado com a atribuição do Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa e, no mesmo ano, pela Universidade do Algarve.

Composição do Júri

O júri do Prémio André Jordan foi propositadamente composto por personalidades do meio científico e do meio profissional. Tal junção visou assegurar que os trabalhos eram apreciados tendo em conta quer a sua valia científica quer a sua pertinência para os profissionais do mercado.

AUGUSTO MATEUS - Presidente do Júri



Licenciado em Economia e com Estudos de Pós-Graduação em Economia Internacional e Economia dos Recursos Humanos, é Professor Catedrático convidado no ISEG, sendo investigador e consultor nas áreas da Macroeconomia, Política Económica, Competitividade Industrial, Estratégia Empresarial, Avaliação de Programas e Políticas de Desenvolvimento. Nos anos de 1995 a 1997 foi membro do Governo, primeiro como Secretário de Estado da Indústria e depois como Ministro da Economia. Entre outros, realizou trabalhos como o “Estudo de Ordenamento de Actividades na Envolvente do Novo Aeroporto de Lisboa”, “A Competitividade e Coesão Territorial das Regiões Portuguesas”, “Estudos de Monitorização do Plano Estratégico da Região de Lisboa e Vale do Tejo” e “Desenvolvimento Económico e a Competitividade Urbana de Lisboa”.

JOSÉ DA SILVA COSTA

Professor Catedrático da Faculdade de Economia da Universidade do Porto (FEP), escola onde se licenciou em 1974 e da qual foi Director nos últimos doze anos. Doutorado em Economia, na University of South Carolina (EUA) em 1984, tem interesses de investigação em Economia Regional e Urbana, Finanças Públicas, Finanças Locais, Finanças Regionais e Teoria das Escolhas Públicas. Entre outras responsabilidades, foi Presidente da Associação Portuguesa de Desenvolvimento Regional (APDR) e presidente da Mesa da Assembleia Regional Norte da Ordem dos Economistas. Tem participado em comissões técnicas nomeadas pelo Governo da República Portuguesa se destaca a presidência da comissão que elaborou a proposta de revisão da Lei das Finanças Regionais.



JOSÉ CRESPO DE CARVALHO



Professor Catedrático de Gestão de Empresas, no ISCTE, é também consultor e formador. Tem mais de meia centena de projectos de consultoria assinados e coordenados nas áreas da estratégia, supply chain e negociação para várias empresas nacionais e multinacionais em variados sectores de actividade. Ao longo da sua carreira tem também desenvolvido formação para executivos de topo em diversos sectores de actividade, essencialmente nas áreas da estratégia, da gestão da cadeia de abastecimento, da negociação e da gestão por processos. Foi Presidente do IN OUT GLOBAL ISCTE - IUL e Director do INDEG-ISCTE-IUL. Foi administrador de algumas empresas privadas. Publicou 21 livros e diversos artigos internacionais, em jornais científicos e actas de conferências. Ganhou diversos prémios de mérito. Organizou em Portugal três das maiores conferências científicas na área de Supply Chain, de que foi chair.



CARLOS LEIRIA PINTO

Licenciado em Engenharia Civil pelo Instituto Superior Técnico e MBA da Universidade Nova de Lisboa, tem uma pós-graduação em Gestão pelo College of Watford de Londres. Esteve nove anos no BNP Paribas, onde liderou a área de Structured Finance em Lisboa. Desde 2002, assumiu a Direcção Geral do Banco EuroHypo em Portugal. O EuroHypo, do grupo CommerzBank, é o maior banco europeu especializado no crédito aos sectores imobiliário e público. É Chairman da Urban Land Institute Portugal, FRICS e membro da direcção do RICS Portugal. Lecciona nos cursos de Mestrado do ISCTE, ISEG e Pós-Graduações da Univ. Católica e EGP-Faculdade Economia Porto em áreas de finanças imobiliárias.

ERIC VAN LEUVEN

De nacionalidade holandesa, vive em Portugal desde 1982. Estudou Língua e Literatura Portuguesa na Universidade de Nijmegen (Holanda) e na Universidade Clássica de Lisboa. Foi co-fundador da George Knight Mediadora Imobiliária, cuja componente de imobiliário comercial foi depois adquirida pela Cushman & Wakefield (então Healey & Baker), entidade da qual se tornou Director-Geral e onde tem o estatuto de Equity Partner. Actualmente integra o Conselho de Administração europeu da C&W, presidindo ao Conselho de Administração dos escritórios na Polónia, Hungria, República Checa e Roménia. Em 2000 foi convidado para Fellow do Royal Institute of Chartered Surveyors e desde 2008 é Presidente da secção portuguesa do RICS. É Presidente da Câmara de Comércio Portugal-Holanda e Director da ACAI - Associação das Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária.



GILBERTO JORDAN

Licenciado em Economia pelo ISEG, é CEO do Grupo André Jordan. Começou no sector Imobiliário em 1984, na Quinta do Lago. Exerceu cargos de Direcção na Área Internacional e no Mercado de Capitais do Banco Comercial Português de 1990 a 1996 e ocupou cargos de Direcção em organizações como a AREAL, o GREEN GLOBE, o Salão Imobiliário de Lisboa e a ULI Portugal. Foi Administrador da Lusotur e da Lusotur Golfes em Vilamoura. Ocupa ainda cargos de Administrador da Planbelas, Invesplano e da Selecta – Soc. Gestora de Fundos Imobiliários, SA, é Membro do Conselho Geral do Instituto Superior de Gestão e Vice-Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários.



Prémio André Jordan



Trabalhos Premiados

Publicação Síntese das teses / artigos originais

Categoria	Teses de Doutoramento / Artigos Científicos
------------------	---

Autor	Sandra Marques Pereira
--------------	-------------------------------

Email	s.marquespereira11@gmail.com
--------------	------------------------------

Universidade	Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa - Instituto Universitário de Lisboa
---------------------	---

Orientadores	Prof. Doutora Isabel Guerra
---------------------	-----------------------------

Tese defendida em	2010
--------------------------	------

Casa e mudança social: Uma leitura das transformações da sociedade portuguesa através da casa

Preâmbulo

Este artigo é uma síntese da tese de doutoramento em sociologia intitulada “Casa e Mudança Social: uma leitura das transformações portuguesas a partir da casa”. O objetivo geral é entender as relações que se estabelecem entre os modelos habitacionais disponibilizados pelo mercado e a sociedade que os produz e “consome” e muito especialmente perceber as tendências emergentes no limiar do século XXI, tanto do ponto de vista da oferta, como ao nível sociológico. Assim sendo, esse objetivo geral subdivide-se em dois objetivos distintos, mas complementares, sendo que ambos partilham uma mesma realidade empírica: o mercado de habitação privada multifamiliar da cidade de Lisboa.

O primeiro objetivo centra-se na análise da evolução dos modelos de habitação ao longo do século XX, do ponto de vista físico, de forma a perceber a própria evolução dos valores sociais, muito especialmente no que diz respeito à família, corporizados pelos modelos correspondentes às diversas épocas. Em termos metodológicos, este objetivo subdivide-se em dois procedimentos. Um primeiro, até aos anos 60, em que se analisa três tipos habitacionais já firmados no campo da arquitetura, o gaioleiro, típico das avenidas novas e que perdeu até ao fim do primeiro vinténio do século XX, o modelo do Estado Novo, comumente designado Português Suave e o moderno, que assistiu a uma progressiva generalização a partir dos anos 50 e que se mantém ainda hoje como o modelo referencial. Neste primeiro período, a análise focou três dimensões: o fogo, os espaços comuns e o edifício.

O segundo procedimento, relativo ao estudo dos modelos habitacionais, no Portugal democrático baseou-se na análise da totalidade dos anúncios publicados no semanário Expresso entre 1973, data do seu surgimento, e 2000. Neste caso, a análise centrou-se nas plantas publicitadas e nos demais conteúdos publicitários, textuais e visuais, estes últimos incluindo, para além das plantas do fogo que em regra surgem minoritariamente, imagens do(s) edifício(s) e cenas da vida mais ou privada que lhe es-

tão associadas. Desta análise resultaram os seguintes outputs: I) compreensão da evolução das plantas dos fogos e respetivos significados sociológicos; II) a deteção dos valores sociais mais genéricos que marcaram a evolução da sociedade portuguesa nestes trinta anos, desde o 25 de Abril ao fim dos “anos dourados” (os anos 90); III) a identificação dos modelos habitacionais oferecidos, sobretudo do ponto de vista da arquitetura exterior do edifício, cuja imagem está intimamente relacionada com os diversos valores sociais que marcaram os diferentes períodos; iv) identificação de algumas das lógicas que caracterizam o próprio *modus operandi* da promoção imobiliária.

O segundo objetivo centrou-se no estudo dos modelos habitacionais diferenciados, atualmente oferecidos pelo mercado, de modo a compreender de que forma é que os mesmos tendem a ir ao encontro de (alguns dos) valores e comportamentos mais modernizantes da sociedade contemporânea, protagonizados por uma parte das chamadas novas classes médias. Este objetivo concretizou-se através da realização de 4 estudos de caso de habitação diferenciada, a saber: o LisboaLoft, o Studios Residence Palácio, a Torre Sul, um edifício de Arquitectura Sustentável, e finalmente os Condomínios Residenciais para seniores, com dois edifícios, um na Junqueira e outra na Expo. Para todos os estudos de caso, definiram-se os seguintes objetivos: 1) caracterização dos respetivos modelos habitacionais, ao nível do fogo, dos espaços comuns e eventualmente dos serviços oferecidos; 2) identificação do perfil sociológico dos pioneiros da diferenciação habitacional; 3) caracterização dos modos de habitar e vivências específicas de cada caso, com especial destaque para o seu carácter diferenciador.

Dada a extensão e complexidade da tese impossível de sintetizar num artigo, optou-se aqui por uma focagem na evolução do fogo e respetiva análise dos modelos de família subjacentes e ainda por uma breve incursão pelos estudos de caso de habitação diferenciada que revelam, mesmo que parcialmente, algumas das tendências emergentes.

1. INTRODUÇÃO

O imobiliário residencial é seguramente um dos sectores cuja evolução melhor traduz e reflete a própria evolução da sociedade em que se insere, o que é visível a vários níveis. Se as mensagens publicitárias mais imediatas propagam, num registo algo evidente, os valores sociais e as ideologias dominantes de um determinado tempo, a arquitetura dos edifícios encarrega-se dessa mesma tarefa, porém de um modo bem mais subliminar. No entanto, o cidadão comum quando observa um edifício de habitação limita-se, na maioria dos casos, a proferir um juízo estético, o qual está quase sempre associado ao domínio das emoções, e muito raramente realiza um exercício racional de desconstrução dos valores e ideais associados a esta ou àquela arquitetura. Por último, o fogo, ou o alojamento, sendo o nível aparentemente mais invisível do produto imobiliário é também o seu elemento mais sensível e o mais importante: trata-se do espaço, por excelência, onde decorre a vida privada da família e do indivíduo, os atores centrais da tomada de decisão do “consumo” deste bem (quer se trate de compra ou arrendamento). Ora, o alojamento, tanto no que respeita à sua composição e organização, como no que concerne, por exemplo, aos materiais e equipamentos utilizados, varia muito consoante as épocas, as culturas e as sociedades e, dentro de uma mesma sociedade pode atingir também fortes variações dependendo do território em que se insere, da classe social, do tipo de agregado doméstico e da fase do ciclo de vida dos seus membros.

Mas se em contexto de pleno crescimento, como foi o que caracterizou a realidade nacional nos últimos quinze anos do século XX, a necessidade de refletir sobre a relação entre o imobiliário e a sociedade – e em particular sobre a relação entre a oferta e a procura numa perspetiva qualitativa relativa à adequação entre os modelos habitacionais disponibilizados e os estilos de vida e tipos de família emergentes – é mitigada pela crença numa ideia ilusória de abundância

eterna, com a crise tudo se transforma. Por outro lado, esta reflexão junta duas áreas com pouca tradição de associação: por um lado, o sector imobiliário, tendencialmente mais ligado à economia, à gestão, à engenharia ou à arquitetura, e por outro, a sociologia, cuja investigação sobre habitação tem focado maioritariamente o sector público em detrimento do privado.

A questão de partida que deu origem à tese sobre a qual este artigo reflete foi despoletada no início da primeira década do século XXI, quando começam a emergir os primeiros sinais de saturação do mercado imobiliário residencial. Depois de uma pesquisa prévia que tinha como objetivo um diagnóstico exploratório do mercado de habitação concluiu-se sobre a forte homogeneidade dos modelos habitacionais oferecidos, muito especialmente nessa sua componente mais invisível, mas mais importante: o fogo. Esta constatação, ainda que exploratória, vinha ao arpejo de duas especificidades do período em questão. Em primeiro lugar, a maturação dos mercados, independentemente do bem em causa, pressupõe a sua própria segmentação capaz de ir ao encontro da diversidade da procura, o que, no caso da habitação, não se verificava sobretudo ao nível do fogo. Em segundo lugar, o crescimento do apreço pelos valores da diferenciação como consequência do processo de modernização que marcou a sociedade portuguesa especialmente a partir de finais dos anos 80, um processo protagonizado pelas chamadas “novas classes médias”, urbanas, com elevadas qualificações e beneficiárias da democratização do ensino. Assim sendo, o objeto central da pesquisa centrou-se no estudo dos *modelos habitacionais, disponibilizados à época pelo mercado imobiliário privado de Lisboa, que melhor exprimiam os valores de diferenciação procurados por alguns dos segmentos das novas classes médias*.

Mas a montante desta questão, havia uma outra que precisava de ser explorada e mais trabalhada. Tratava-se da própria hipótese que nos conduziu até aqui, a saber: a forte homogeneidade dos modelos habitacionais oferecidos pelo mercado actual, uma homo-

geneidade fundamentada na hegemonia da casa moderna que, entre nós, se começou a generalizar durante entre as décadas de 50 e 70. Esta hipótese oferecia-se não apenas a uma confirmação na presente pesquisa, mas sobretudo convidava à compreensão dos próprios conteúdos sociológicos subjacentes a essa suposta homogeneidade. Em síntese, o que se propunha, numa fase prévia, era compreender quais os ideais de vida privada subjacentes aos modelos de habitação dominantes que marcaram o mercado privado na cidade de Lisboa ao longo dos últimos 60/70 anos. Concretamente, as questões que se colocavam eram as seguintes: *será que a evolução da casa ao longo do século XX, ao nível do espaço construído e muito especialmente da forma do fogo, incorpora (ou não) a própria evolução da família moderna? Será que as dimensões mais públicas da casa, desde a arquitetura do edifício às próprias mensagens publicitárias dos anúncios de imobiliário, são absolutamente inócuas e desprovidas de sentido? Não serão elas fundamentais na comunicação dos (supostos) projectos identitários e estatutários daqueles a quem se destinam?*

2. ENQUADRAMENTO E ESTADO DA ARTE

A relação entre o edificado, concretamente o edificado residencial, e a sociedade é uma relação biunívoca que evidencia o carácter sociológico do espaço a montante e a jusante. A montante, ao nível do espaço construído, resulta do facto do seu produtor (arquitecto/construtor/promotor/programador) ser, antes de mais, um indivíduo socialmente enquadrado e que, consciente ou inconscientemente, faz sempre refletir os valores e as visões da sociedade em que vive nos edifícios que projeta. Para além disso, aquando da definição do programa, independentemente do grau de pericialidade de todo este processo, há sempre uma certa perspetiva, mais ou menos fundamentada e precisa, do público-alvo a que o “produto” se destina.

Esta questão, que remete diretamente para o entendimento do edificado como compo-

nente elementar da cultura material das sociedades, a sua expressão e enquadramento físicos, por assim dizer, começou a ganhar relevância nos anos 60. Trata-se de um contexto em que a generalização da arquitetura moderna e do *international style*⁴ a ela associada despertaram a crítica de todos aqueles que viam neste fenómeno uma espécie de globalização *avant la lettre* tendente à homogeneização crescente da construção e à eliminação das especificidades locais. Em Portugal, esta crítica emerge com o famoso inquérito à arquitetura popular (AA.VV., 1961) realizado por vários arquitetos, alguns dos quais se viriam a destacar como pioneiros na reabilitação, como foram os casos de Nuno Teotónio Pereira e de Fernando Távora, este último com o estudo de Renovação Urbana do Barredo de 1969. A emergência do tema da reabilitação seguia de perto a descoberta do valor cultural do edificado.

Internacionalmente, os estudos que tinham como objetivo compreender de que forma é que uma determinada cultura se materializa no edificado ganham notoriedade com a obra seminal *“House form and Culture”* de Amos Rapoport publicada em 1969. Nesta obra, o autor acaba por dar primazia aos fatores culturais como variáveis preponderantes na determinação da forma da casa, uma assunção que lhe valeu a crítica posterior de Lawrence (2000), autor suíço que muito tem investigado o tema. Segundo este último, não existem modelos universais, pois a forma da casa depende do seu contexto, espacial e temporal, sendo que as variáveis que intervêm na sua formatação são múltiplas - culturais, sociais, económicas, políticas, mais coletivas ou individuais, mais locais ou transnacionais - e têm diversos pesos em função desses mesmos contextos. Algumas dessas variáveis são, por vezes, bem mais prosaicas do que as mais pesadas variáveis culturais e, no caso do imobiliário residencial contemporâneo, reenviam seguramente para o próprio *modus operandi* dos atores que intervêm em todo o processo.

A jusante, a relação bilateral entre o edificado e a sociedade, remete para o espaço

vivido em que as particularidades dos residentes, sociológicas e individuais, se traduzem em determinados modos de habitar, isto é, “a relação estabelecida por uma pessoa ou família com a sua casa, uma relação que pode ser analisada através do tempo passado na casa, do interesse que a mesma desperta nos seus moradores e sobretudo das práticas que aí são desenvolvidas” (Bernard, 1995: 30). Acresce que a relação que o indivíduo ou a família estabelecem com a sua casa, sendo necessariamente prática e funcional, é também simbólica, remetendo para questões mais subjetivas, ligadas a aspetos identitários e emocionais.

Sendo a casa o espaço, por excelência, da família, então a sua forma e evolução tenderão a refletir a própria evolução da família moderna, uma análise que, sociologicamente, deverá ser contextualizada no quadro da *individualização* (Beck e Beck-Gernsheim 2005). Sinteticamente, a individualização pode ser definida nos seguintes termos: *tendência* estrutural do processo de modernização das sociedades que confere, voluntária ou involuntariamente, maior autonomia e liberdade aos indivíduos e que se traduz, não apenas numa diversificação dos valores, normas e comportamentos, mas sobretudo na aceitação social e até valorização dessa mesma diversificação. Refira-se que a adesão pioneira aos valores mais modernos, em geral, e aos da individualização e diferenciação, em particular, tende a ser uma especificidade dos grupos mais escolarizados e que, segundo uma tipologia de classes sociais frequentemente utilizada na investigação sociológica nacional (Almeida et. al., 1994), definir-se-ão como os Profissionais, Técnicos e de Enquadramento (PTE). É por este motivo que esta é a classe social que melhor ilustra os estilos de vida de “vanguarda” e, por conseguinte, a mais adequada para dar conta da inovação, nomeadamente no que respeita aos modelos habitacionais almejados e aos modos de habitar praticados. Em 1960, num Portugal ainda maioritariamente rural, esses PTE representavam cerca de 3% da

população, atingindo em 2002 os 15%, um valor ainda assim muita aquém da média europeia - 25% (Machado e Costa, 1998; Mauritti, et. al., 2004).

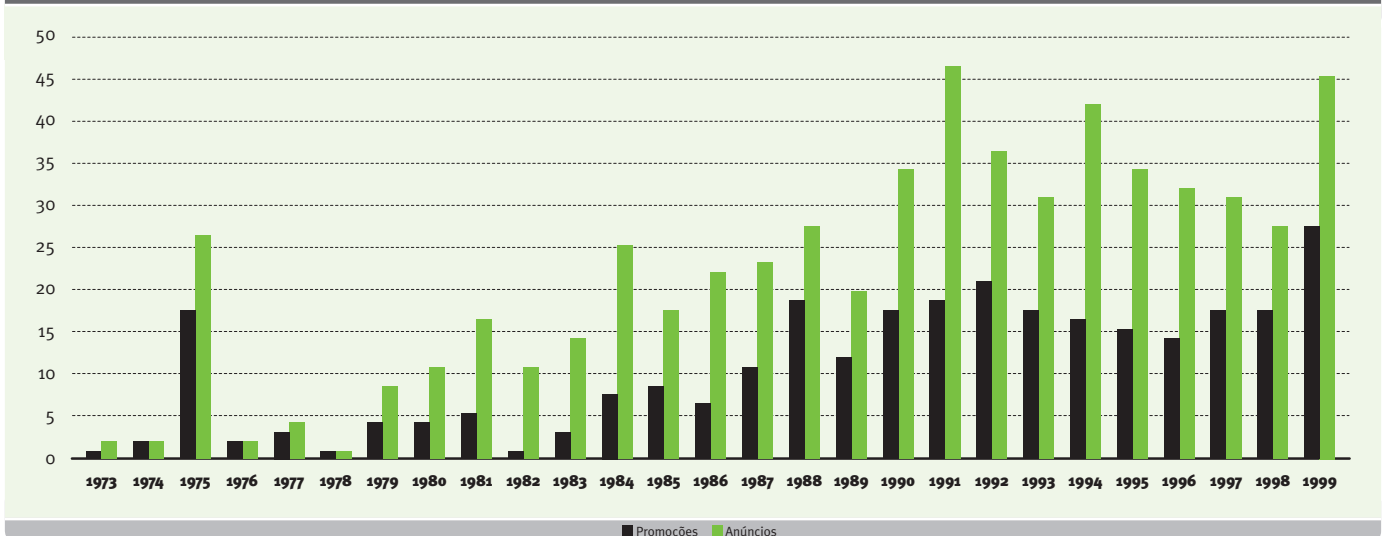
Mas a compreensão da evolução da família pressupõe que tenhamos em conta duas dimensões interdependentes (Kellerhals et al., 1989): I) o estilo das interações intra-familiares e da família com o exterior, relativo à distribuição dos papéis e do poder entre os vários membros *da* e *na* família, e às lógicas de relacionamento que a caracterizam, se mais hierárquicas ou democráticas, se mais formais ou informais, por exemplo; II) a composição, o que nos reenvia para a perspetiva mais comum e quantitativa dos chamados tipos de família. Quanto a esta última dimensão, assiste-se na sociedade contemporânea a uma efetiva diversificação (Almeida et al., 1998; Aboim e Wall, 2002). Apesar da manutenção do predomínio da família nuclear (casais com filhos), constata-se um crescimento de casais sem filhos, famílias monoparentais e, não menos importante, de indivíduos sós, uma realidade muito diversa, mas na qual se poderão destacar, pelo menos, duas lógicas: uma, mais tradicional, inter-classista e inter-regional, e que diz respeito ao grupo das viúvas; outra, mais moderna, “elitista” e urbana e que reenvia para o grupo dos adultos e jovens adultos sós em que o predomínio dos homens começa a ganhar expressão. Dados provisórios do Censo 2011 revelam já que 35% dos agregados domésticos de Lisboa são de monoresidentes, valores que atingiam em 2001 os 55% em Amsterdão ou os 52% em Paris (Mauritti, 2009: 83).

Quanto à primeira dimensão referida, é possível identificar três ideais-tipo² de modelos de família que marcaram a sua evolução ao longo do século XX, uma evolução que de resto se ancora nas seguintes dinâmicas de fundo: *privatização, sentimentalização, democratização, desinstitucionalização e informalização* (de que é prova, entre outros aspetos, o fortíssimo crescimento da união de facto em detrimento do casamento). Assim, temos um primeiro modelo que terá sido dominante até aos

CORPUS DE ANÁLISE

ANÚNCIOS DE IMOBILIÁRIO PUBLICADOS NO EXPRESSO 1973/1999:
Nº (ANÚNCIOS) = 540 Nº (PROMOÇÕES IMOBILIÁRIAS) = 268

[FIG.1] EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PROMOÇÕES PUBLICITADAS E DO NÚMERO DE ANÚNCIOS PUBLICADOS NO EXPRESSO: 1973/1999



anos 60, a *família instituição* pautada pela formalidade, pela importância da representação e, não menos importante, por uma forte hierarquia traduzível: 1) na divisão de poder entre cônjuges, estando a mulher simbólica e funcionalmente dependente do marido; 2) numa relação entre pais e filhos muito centrada nos valores da autoridade, sobretudo masculina. Segue-se um modelo, designado *família fusão*, que tem por base a democratização da vida familiar, privilegiando uma lógica mais *coletivista* e *congregacional*, em que a felicidade das partes é sobretudo o resultado da felicidade do todo. Por último, temos um tipo de família, mais contemporâneo, a *família associação* (Roussel, 1992), termo que neste caso é relativo à “associação de dois ou mais indivíduos autónomos em deveres e direitos, com vista à promoção do bem estar da família, sem que este colida com a autonomia individual e com os projetos de realização pessoal” (Torres, 2002: 222).

3.

OBJECTIVOS E METODOLOGIA

A tese tem dois objetivos distintos, mas complementares, sendo que ambos partilham uma mesma realidade empírica: o mer-

cado de habitação privada multifamiliar da cidade de Lisboa. O primeiro objetivo, centrado numa abordagem diacrónica, ao longo do tempo, diz respeito à análise da evolução dos valores sociais, muito especialmente no que concerne à família, subjacentes à evolução dos modelos de habitação, do ponto de vista físico. No fundo, trata-se de explorar essa componente sociológica do edificado que se revela a montante e que, grosso modo, não é de fácil apreensão. O segundo objetivo, desenvolvendo uma abordagem sincrónica, um retrato do tempo presente, visa um estudo dos modelos habitacionais diferenciados, atualmente oferecidos pelo mercado, de modo a compreender de que forma é que os mesmos tendem a ir ao encontro de (alguns d)os valores e comportamentos mais modernizantes da sociedade contemporânea, como a individualização ou a informalização, o que, naturalmente, pressupõe o conhecimento do perfil sociológico dos seus moradores.

Vejamos então as modalidades de operacionalização e metodologia utilizadas na prossecução de cada um destes objetivos.

O primeiro, subdividiu-se em dois procedimentos metodológicos, corresponden-

tes ao estudo de dois períodos distintos. Até à década de 60, inclusive, a análise, de carácter essencialmente contextualizador, baseou-se no estudo de três dos tipos habitacionais já firmados e estudados no campo da Arquitectura, a saber: I) o *gaioleiro* (Appleton, 2001); II) o *Estado Novo* ou *português suave* (Pereira e Fernandes, 1982: 546; Rodolfo, 2002); III) o *moderno* e seus *derivados* mais ou menos leigos (Agarez, 2003; Ramos, 2006). Neste caso, não se procurou uma sistematização dos tipos recenseados, assumindo-se como objectivo da pesquisa a desconstrução dos sentidos sociológicos corporizados por alguns exemplares mais emblemáticos desses tipos (pré)definidos no campo da Arquitectura, nomeadamente das suas componentes principais: I) a planta do fogo, a componente privilegiada da análise em ambos os períodos e que diz respeito fundamentalmente; II) o edifício; III) e, mais secundariamente, a componente intermédia dos anteriores, respeitante aos espaços comuns do próprio edifício.

No segundo período, relativo ao Portugal democrático, o objecto de análise é o conjunto dos imóveis publicitados nos anúncios de imobiliário no semanário Expresso

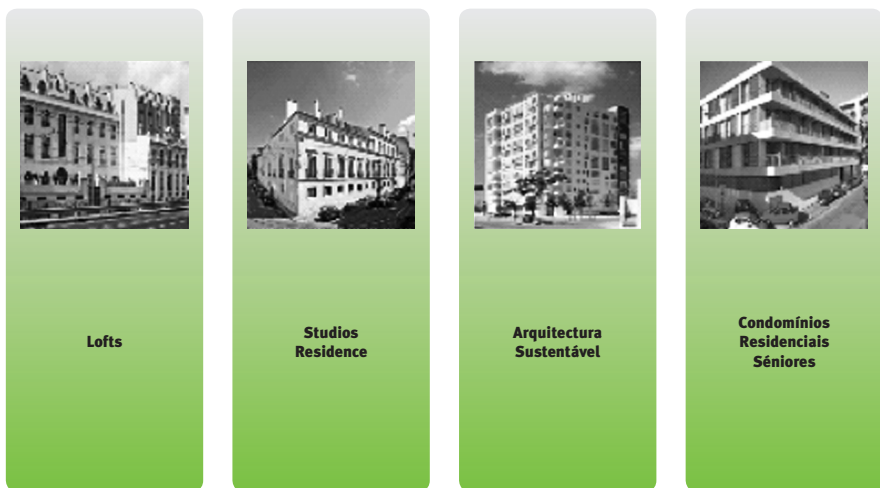
entre 1973 e 2000, sendo que a tipificação dos seus conteúdos, mas apenas no que se refere às plantas do fogo, passa a ser um dos objectivos centrais da pesquisa. Trata-se de uma tipificação que tem como objectivo a correlação entre o espacial e o social: pretende-se pesquisar, nas plantas, a existência de determinadas regularidades morfológicas que fundamentem a identificação de distintos (tipos de) padrões espaciais domésticos sociologicamente significantes, isto é, que correspondam a diferentes modelos de família.

Paralelamente, tendo em vista a captação dos valores sociais mais genéricos, os ambientes ideológicos que foram pautando o devir do Portugal democrático, os próprios modelos e ideais de habitação, assim como algumas das lógicas de estruturação do sector imobiliário e da oferta, procedeu-se à análise, do edifício e, não menos importante, dos conteúdos das mensagens publicitárias associadas ao imóvel.

O segundo objetivo operacionalizou-se através do estudo de 4 casos de habitação diferenciada, a saber: 1) o LisboaLoft, o primeiro empreendimento deste tipo na cidade de Lisboa e em Portugal, uma promoção da Temple com arquitectura de Raul Abreu e Miguel Varela Gomes; 2) os Studios Residence Palácio, promovido pela Amorim Imobiliária, posteriormente adquirida pela Chamartin, com arquitetura do Atelier Promontório; 3) a Torre Sul, um empreendimento de Arquitectura Sustentável de Tirone Nunes e arquitetura de Livia Tirone; 4) os Condomínios Residenciais seniores da José de Mello Residências e Serviços e arquitetura de Frederico Valsassina, composto por dois empreendimentos em localizações distintas, Junqueira e Expo. Todos os empreendimentos foram inaugurados nos primeiros cinco anos do século XXI.

Para todos os estudos de caso, definiram-se os seguintes objetivos: 1) caracterização dos respetivos modelos habitacionais, ao nível do fogo, dos espaços comuns e

[FIG. 2]
ESTUDOS DE CASOS DE HABITAÇÃO DIFERENCIADA



[FOTOGRAFIA 1]
EXEMPLO DE CONJUNTO DE EDIFÍCIOS MODERNOS, AVENIDA DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, 1960



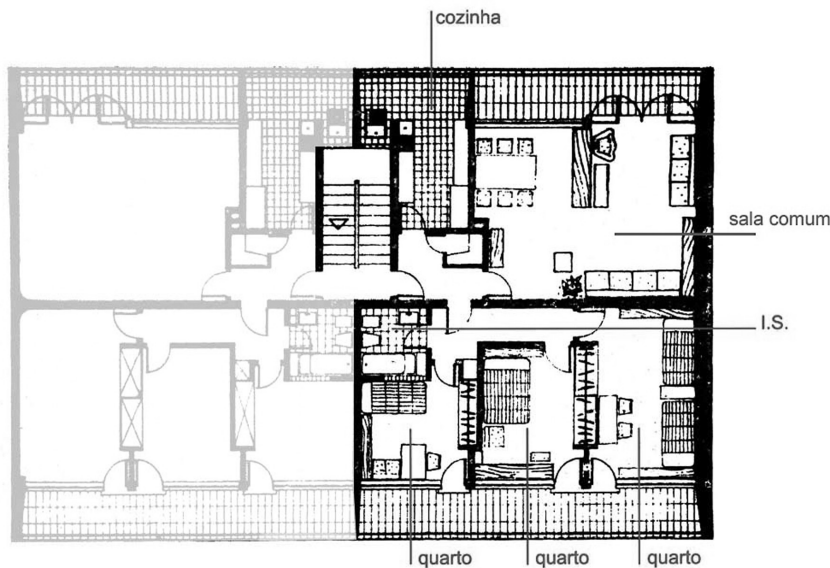
FONTE AFML FOTO ARNALDO MADUREIRA

eventualmente dos serviços oferecidos; 2) identificação do perfil sociológico dos pioneiros da diferenciação habitacional; 3) caracterização dos modos de habitar e vivências específicas de cada caso, com especial destaque para o seu carácter diferenciador.

Estes estudos articularam um conjunto diversificado de técnicas de recolha de in-

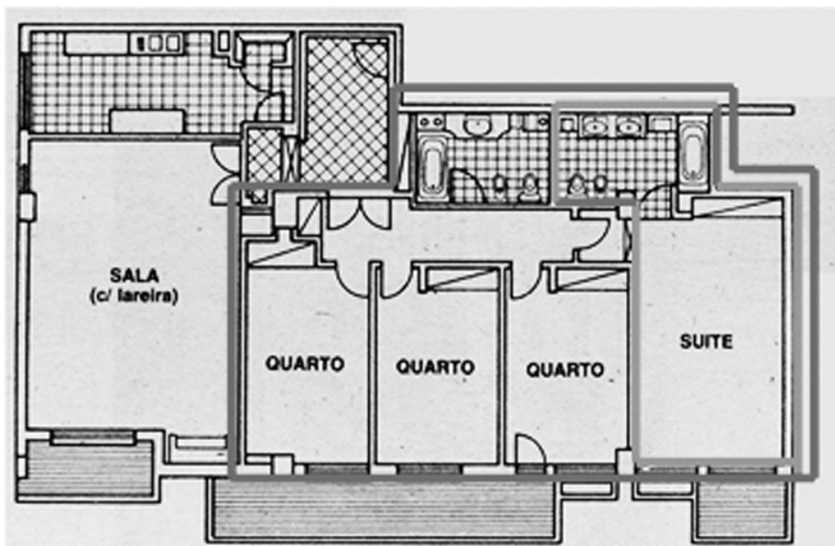
formação (tendo o caso dos Condomínios Residenciais sido excluído da fase mais qualitativa de aprofundamento correspondente à 3ª e 4ª técnicas): 1) análise documental das promoções (plantas e sites); 2) inquérito por questionário à população residente com a seguinte taxa de resposta: Lofts – 85%; Studios – 94%; Torre Sul – 83%; Condomínios Residenciais – 75%; 3) entrevistas de aprofundamento aos mo-

[PLANTA 1]
FOGO DE HABITAÇÃO MODERNA, “BAIRRO DAS ESTACAS”, ALVALADE



FONTE ARQUITECTURA, 53, 1954, PP. 4

[PLANTA 2]
ANÚNCIO EDIFÍCIOS MONSANTO, 1986, EXPRESSO



4. O CARÁTER REFERENCIAL DA CASA MODERNA: A MANUTENÇÃO DA TÓNICA NA FAMÍLIA NUCLEAR

A evolução dos modelos habitacionais oferecidos pelo sector privado ao longo do século XX, evidencia a importância da casa moderna. Esta surge no âmbito do Movimento Moderno (MM) desenvolvido no campo da arquitetura na primeira metade do século XX e que, a nível internacional, encontra a sua grande oportunidade de concretização no pós-guerra quando se coloca a questão da reconstrução do edificado, residencial e não só. O MM poder-se-á definir como um projeto social de democratização por via da arquitetura e do urbanismo (Kopp, 1999), tendo como objetivo a massificação de uma habitação condigna, disponibilizando-a ao maior número de pessoas, um projeto visível em, pelo menos, quatro componentes: a) a casa ou o fogo; b) o edifício; c) o bairro; d) e a cidade.

No que toca ao edifício, essa democratização do espaço é particularmente visível quer ao nível da abolição da distinção estatutária e funcional entre a fachada e as traseiras, numa tentativa de anulação da distinção *burguesa* entre o ser e o parecer, quer na simplicidade e uniformidade da linguagem arquitetónica utilizada, evidenciando a intenção de dissolução das diferenças sociais (cf. fotografia 1). Quanto ao fogo, verifica-se, nomeadamente por relação com a casa burguesa, uma evidente simplificação do espaço doméstico que agora assume uma morfologia quadrada ou retangular, a qual, para além de mais facilmente replicável e portanto mais económica, tende a concentrar a área habitável, aproximando os vários membros da família e criando as condições espaciais para um reforço da democratização das relações inter-familiares (cf. planta 1). Em suma, o a casa moderna dá corpo ao ideal-tipo da *família fusão* que sucede ao da *família instituição*.

radores após análise dos resultados do inquérito (7 entrevistas em cada tipo); 4) registo fotográfico e de planta (com inclusão de mobiliário e objetos) dos 21 casos entrevistados.

Neste artigo, será excluído da análise o caso dos Condomínios Residenciais, o que se decorre em grande medida da opção, realizada e justificada na tese, de não proceder ao seu aprofundamento qualitativo.

Em Portugal, e apesar da questão da reconstrução não se colocar, com o avanço

do processo de urbanização alicerçado no êxodo rural, sobretudo a partir dos anos 50 e 60, a questão do alojamento das massas torna-se uma prioridade nas duas áreas metropolitanas do país. Uma prioridade que o sector imobiliário irá aproveitar de forma sábia (Martins, 1973), nomeadamente através da adaptação, mais ou menos fidedigna, dos modelos, modernos, que entretanto o sector público começa a praticar, primeiro com o *Plano de Alvalade*, em Lisboa, e pouco tempo depois, no Porto, com o *Plano de Melhoramentos* destinado ao realojamento dos moradores das *ilhas*. A generalização da habitação moderna é aliás um dos maiores estímulos à mercantilização, profissionalização e expansão do sector imobiliário a partir dos anos 60, um processo que beneficiou não apenas do já referido êxodo rural, mas também do surgimento em meados dos anos 50 da propriedade horizontal claramente beneficiada pela, ainda incipiente, disponibilização do crédito bancário.

O carácter referencial da casa moderna é ainda hoje visível, como se depreende das plantas a seguir apresentadas e que representam a oferta dominante no fim do século XX: a lógica evolutiva que marcou a oferta mais recente tem por base o modelo da casa moderna, mas introduz uma alteração, relativa ao reforço da área privada da casa, primeiro, com a introdução da suite conjugal que depois se generaliza aos restantes membros da família. Na realidade, estamos perante uma evolução da casa, na continuidade, que no entanto tende a ir encontro do terceiro ideal-tipo de família referido no enquadramento e estado da arte, a *família associação*, um ideal assente na valorização da autonomia e no reforço da privacidade dos membros da família em que a felicidade do todo depende da felicidade de cada uma das partes.

5. A DIFERENCIAÇÃO DA OFERTA: O CÓDIGO GENÉTICO DOS MODELOS EMERGENTES

Não obstante a diversificação contemporânea dos tipos de família, o que a oferta dominante revela é a manutenção de uma

[PLANTA 3]
ANÚNCIO PARQUE EUROPA, 1991, EXPRESSO



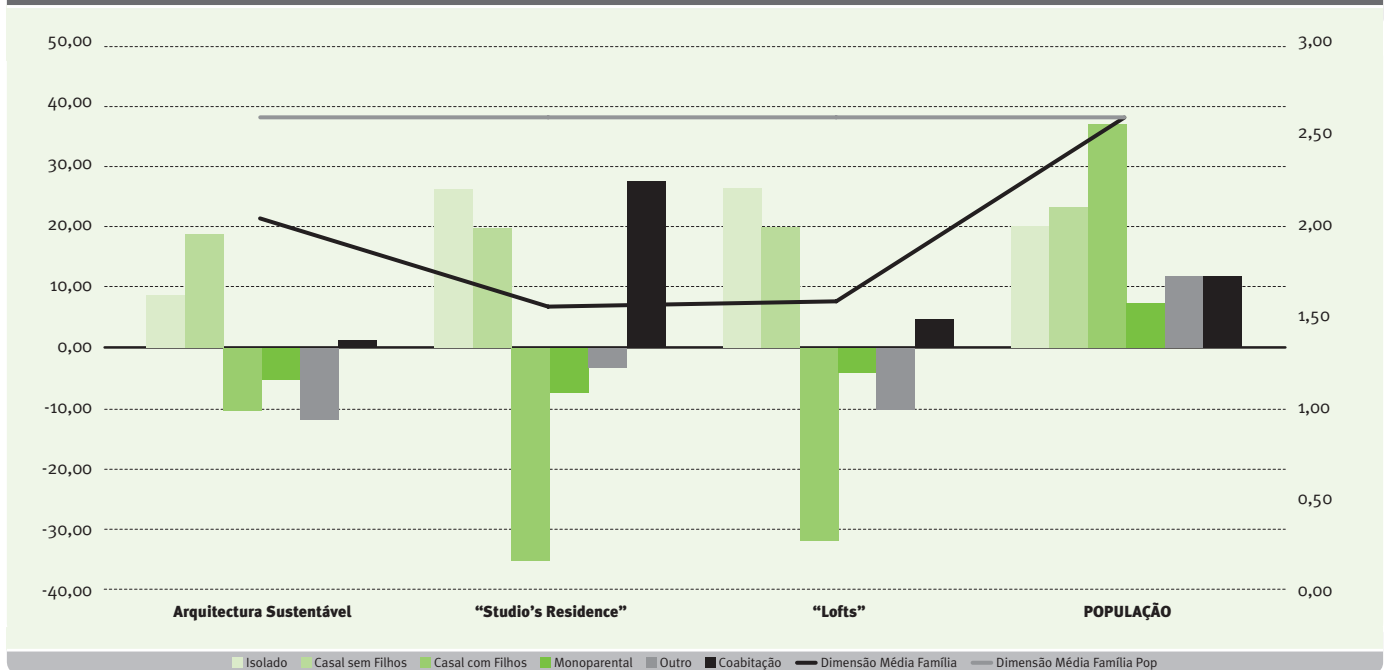
preocupação programática dirigida à família “tradicional”, a família nuclear, composta por casal com filhos. Ora, o que o estudo dos casos de habitação diferenciada se propõe é uma incursão por esses agregados emergentes na sociedade contemporânea e uma antecipação de certas dinâmicas que, por ora cingidas ao domínio da residualidade estatística, poderão vir a assumir alguma expressividade (mas não generalização), neste caso com especial relevância na reconfiguração dos espaços urbanos contemporâneos e mais especificamente na reestruturação dos modelos e modos de habitar: dois aspetos fundamentais a uma investigação precursora no campo do imobiliário residencial.

Veja-se então, e ainda do ponto de vista do produto oferecido, os aspetos caracterizadores dos três casos selecionados para este artigo: os lofts, os studios residence e a torre sul.

Originalmente, o *loft* é uma solução de recurso dos artistas residentes em Nova Iorque, cujas primeiras experiências remontam aos anos 30, mas que ganha especial visibilidade na década de 60 como consequência da emergente valorização da arte (Zukin, 1989). A aquisição em bruto de um armazém industrial desativado revelava-se uma solução barata que permitia a conjugação da habitação e do espaço de trabalho. A sua reabilitação por parte do próprio permitia ainda utilizar a casa como espaço de ensaio de uma criatividade pessoal, potenciando uma maior profusão no quotidiano das idiossincrasias do seu autor e da sua própria individualidade.

As experiências internacionais deste modelo revelam duas situações diferentes: I) um determinado território industrial que foi sujeito a um processo de reconversão em *lofts*, mais ou menos espaçado no tempo e

[FIG. 2] DESVIO DAS COMPONENTES DO PERFIL REGIONAL DE MUDANÇA FAMILIAR FACE À POPULAÇÃO DE REFERÊNCIA



mais ou menos sistemático – é o caso do SoHo, em Manhattan, e o de Clerkenwell, em Londres (Hamnett e Whitelegg, 2007; II) ou o fenómeno dos *lofts* num território relativamente disperso, um fenómeno reportado pelos estudos de Podmore (1998) sobre Montreal e ainda de Shaw (2006) sobre Sidney. Em Portugal, não obstante a existência de territórios inequivocamente industriais, é possível concluir sobre a ausência de um processo de reconversão de *lofts* para uso residencial.

Resumidamente, o código genético do *loft* aponta para a reabilitação de “fábricas” para habitação tendo como princípio básico de estruturação do espaço a sua permeabilidade, isto é, a ideia de *open-space* que se oferece ao morador como recurso a uma personalização, idealmente, sem limites. Neste caso em particular, outra das preocupações foi a de reforçar o imaginário do industrialismo através da utilização sistemática dos dois materiais que melhor o simbolizam: o ferro e o tijolo. O Lisboa loft é composto por 77 fogos/*lofts*, evidenciando uma certa diversidade tipológica assente em três critérios fundamentais: a dimen-

são, a área do *loft*; as janelas, o número e, de certa maneira, o próprio formato das mesmas; e a altura do pé-direito. Ainda assim, cerca de 65% apresenta uma morfologia simples, com uma área que não ultrapassa os 130 m², composta por uma zona social em baixo, que integra a *kitchenet* e um lavabo social, e um mezanino, onde se localiza a suite.

Os Studio Residence são empreendimentos constituídos por pequeníssimos apartamentos – T0's com áreas totais, incluindo cozinha e casa de banho, que rondam os 40m² – com uma particular vocação para o arrendamento e para uma ocupação transitória. Existem já em Portugal 7 empreendimentos deste tipo: Coimbra (2), Covilhã (1), Gaia (1), Porto (2) e Lisboa (1). Sendo justamente esses dois aspetos, pequena dimensão e arrendamento, que justificam, por exemplo, a opção do promotor por Coimbra ou Covilhã, duas cidades médias, pouco pioneiras em situações diferenciadas, mas com uma população estudantil importante. O caso estudado, em Lisboa, distingue-se, contudo, de todos os outros por um aspeto essencial com impactos evi-

dentes tanto do ponto de vista da sua (potencial e efetiva) procura, como das suas lógicas de apropriação: trata-se da reabilitação do Palácio Flor da Murta, um palácio que terá tido origem numa casa nobre do século XVI.

Neste caso, distintamente dos *lofts*, a questão fundamental que se colocava era a das especificidades sociológicas da procura e vivência destas casas marcadas pela concentração do espaço habitável e por essa sua vocação para a transitoriedade. No entanto, estes dois casos partilham um aspeto comum, a sua localização: uma zona central e antiga da cidade, um aspeto que, por seu turno, os distingue do terceiro caso estudado, a Torre Sul, localizado na Expo, um espaço urbano novo no limite periférico da cidade. O critério de seleção da Torre Sul não foi tanto a questão da sustentabilidade, mas muito mais a diversidade e especificidade das suas tipologias. Trata-se assim de um edifício de habitação coletiva, com 55 fogos distribuídos por 12 pisos, em que a diversidade tipológica se traduz não apenas ponto de vista quantitativo – 19 T1's; 20 T2's; 14 T3's e 2 T4's –, mas tam-

bém, o que é mais relevante para o estudo presente, ao nível qualitativo da configuração das plantas através da oferta de diversos níveis de permeabilidade do espaço. Ou seja, para uma mesma tipologia (T1's, T2's, etc.), oferece-se diferentes plantas que se distinguem pelo carácter mais ou menos permeável do espaço, de maior ou menor abertura entre as várias zonas - sala, quarto(s) e cozinha -, sendo que as mais radicalmente inovadoras, as que introduzem maior permeabilidade, são minoritárias. Há portanto uma estratégia evidente de aproximação cautelosa e progressiva à mudança e à inovação, um doseamento adequado de rutura programática face aos modelos dominantes, traduzível numa diversificação prudente das morfologias disponibilizadas: o que se oferece é a quantidade de diferença equivalente à proporção daqueles que a procuram, os quais são seguramente menos, do que os que procuram a(s) "normalidade(s)".

6. RESULTADOS

Merecem destaque neste artigo os seguintes pontos: 1) o perfil sociológico dos pioneiros da diferenciação habitacional; 2) a constatação de que a localização, que designámos de Factor I (de imobiliário), é avaliada de forma claramente subjetiva e sociologicamente diferenciada; 3) as particularidades dos modos de habitar nos casos estudados.

Relativamente ao primeiro ponto, centramos-nos em duas variáveis de caracterização: a classe social, relacionada com a profissão, e o tipo de agregado doméstico.

Desde logo, salienta-se o predomínio expectável das novas classes médias, compostas por profissionais com elevadas qualificações, embora com evidentes diferenças do ponto de vista profissional. Temos assim dois grupos profissionais com uma (relativa) representação transversal nos três tipos: o dos *Especialistas em Organização e Administração de Empresas* e o dos *Arquitetos, Engenheiros e Especia-*

listas similares. A que acresce um terceiro com expressão apenas nos *lofts* e nos *studios*, e sobretudo nos primeiros destes dois: o dos *Escritores, Artistas, Executantes e Designers*, sendo de sublinhar que neste caso, apenas existem designers. A inexistência de artistas, muito concretamente no caso dos *lofts*, não é surpreendente, os quais provavelmente não aderem ao seu lado mais institucional resultante de se tratar de um projeto já totalmente formatado e da responsabilidade de um promotor imobiliário. Finalmente, existe um quarto grupo, com alguma (pouca) relevância também nestes dois tipos: os *Médicos e profissões similares*.

Contudo, esses dois grupos profissionais predominantes são heterogéneos: se, no que concerne ao segundo, na *arquitetura sustentável* e nos *studios*, o número de licenciados em engenharia supera o número dos que possuem uma licenciatura em arquitetura, nos *lofts* esse valor é igual. Do mesmo modo, e já no que concerne ao primeiro – *Especialistas em Organização e Administração de Empresas* – verifica-se que na *arquitetura sustentável* e nos *studios* a formação dominante é a *Economia/Gestão*, distintamente dos *lofts* onde predominam os licenciados em *Marketing, Publicidade, Relações Públicas ou comunicação social*. Apesar de também ser notória a presença de indivíduos com formação em economia/gestão neste último tipo, porém essencialmente ligados a funções de direção. Em suma, a *arquitetura sustentável* e os *studios* partilham uma mesma apetência pelas formações mais "tecnocratas e economicistas" (Gestão/Economia e Engenharia), sendo, no entanto, de salientar as diferenças que os separam, em particular aquela relativa à maior propensão dos *studios* para as formações mais "modernas": Artes e Design, e, de certa forma, Ciências Sociais e Humanas. Um aspeto que, de algum modo, os aproxima, dos *lofts* e muito especificamente de um dos seus traços mais distintivos: o predomínio, ainda que relativo, das *formações ligadas à imagem e comunicação*, um aspeto corroborado pelo valor atingido pela soma dos residentes

com formação em *Artes e Design, Arquitetura e em Marketing, Publicidade, Relações Públicas ou Comunicação Social* – cerca de 40% do total. Este último dado não é surpreendente, sendo aliás corroborado por pesquisas análogas como a já referida de Hamnett and Whitelegg (2007) sobre os *lofts* de Clerkenwell em Londres.

Num estudo sobre as lógicas evolutivas da família, baseado numa comparação entre os dados censitários de 1991 e 2001, Aboim (2003) identifica diversos perfis regionais de mudança familiar. O perfil regional de mudança familiar definido para a Grande Lisboa, a par da Península de Setúbal e Algarve, caracteriza-se pelo *acentuar da individualização e informalização*. A figura 2 representa pois a diferença percentual entre os valores dos indicadores (relativos à família) que deram origem a esse perfil regional de mudança familiar (população da AML) e o peso que estes indicadores assumem nos dados disponíveis, em cada tipo habitacional.

Da sua análise conclui-se tratar-se de uma população que, genericamente, se distingue fortemente em relação à norma (população de referência), nomeadamente pelo seu acentuado pendor "pró-individualização" um aspecto que, parcialmente, é uma variável dependente das próprias tipologias dos modelos estudados. Temos assim uma dimensão média da família muito baixa, uma elevadíssima proporção de indivíduos sós e casais s/filhos que no caso dos *Studios* apresentam valores de coabitação extraordinários – o interesse deste dado prende-se com o próprio carácter experimental deste modelo habitacional sendo também o único dos três em que predomina o arrendamento, aquele com uma maior percentagem de população cuja residência anterior era exterior ao concelho de Lisboa e à própria AML e ainda aquele com a população mais jovem. A média de idades da população residente nos três casos é a seguinte: *studios*: 32; *lofts*: 36.6; *arquitetura sustentável*: 40.7. Refira-se ainda a sub-representação de casais com filhos nos três casos.

Deduz-se, portanto, que o único caso cujo perfil apresenta uma maior aproximação à norma (AS) é também o mais heterogéneo internamente, pelo que a diferenciação, mais visível nos outros dois casos, pressupõe uma forte homogeneidade inter-pares, leia-se “entre-vizinhos”. Naturalmente, a heterogeneidade social que caracteriza a AS é também tributária da grande diversidade tipológica que este edifício encerra.

A intensidade da diferença quer em termos do carácter de diferenciação habitacional percebido pela população, quer ao nível da composição social da mesma, é nos três casos uma variável relativamente dependente de uma dualidade de localização: cidade central e antiga *versus* cidade nova e limítrofe. Uma dualidade que, para além de geográfica, é também e talvez sobretudo simbólica, emocional e cultural, relacionada com determinados estilos de vida. Assim, os moradores da cidade central e antiga (lofts e SR) associam-na aos seguintes atributos: *diversão, vida, comércio local, diversidade, multiculturalismo e cosmopolitismo*. Atributos construídos por oposição à cidade nova e limítrofe relativamente à qual têm uma imagem negativa: *dormitório, “normalidade”, não vida, etc.* Por seu turno, os moradores da cidade nova e limítrofe (AS-EXPO), associam a sua zona de residência às seguintes ideias: *tranquilidade, calma, sossego, limpo, novo, lazer, férias e espaços verdes*.

Por último, quanto aos modos de habitar constatou-se que estes, embora claramente condicionados pelo modelo habitacional (tipologia, dimensão e configuração do fogo) e, não menos importante, pela localização, têm fortes variações que decorrem tanto das características sociológicas dos moradores, como dos seus estilos de vida e ainda das suas próprias ideologias habitacionais. No caso dos lofts, por exemplo, em que se verificou uma propensão por parte da generalidade dos entrevistados para práticas de recepção e convivialidade, apercebemo-nos de duas lógicas de viver

o *loft*, não exactamente antagónicas, mas indiscutivelmente distintas: uma lógica *indefectível* ou *engajada*, por um lado, e uma outra, *ocasional* ou *descomprometida*, por outro. O aspecto que, a montante, fundamenta a distinção entre indefectíveis e ocasionais é a existência ou a não existência de um ideal habitacional prévio, justamente correspondente ao *loft*.

No caso dos Studios Residence, os factores fundamentais que distinguem os modos de viver a casa são os seguintes: o tipo de família e a fase do curso de vida (incluindo a idade); o género; a trajectória residencial; e o tipo (quantidade e qualidade) de redes sociais estabelecidas pelo próprio. No caso dos homens sós (adultos jovens) verificou-se uma clara sub-utilização da casa que acabaria por se resumir em grande medida ao dormir, funcionando a casa como plataforma essencial de vivência da cidade central e antiga, e muito especialmente das suas dimensões de lazer (nocturna) e sociabilidades. Por seu turno, os casais sem filhos em coabitação, a casa funciona simultaneamente como espaço de autonomização residencial (relativamente aos pais) e espaço de ensaio de uma conjugalidade em formação.

A diversidade sociológica da população da Arquitectura Sustentável traduz-se naturalmente numa enorme diversidade dos modos de habitar não sintetizável num artigo deste tipo.

7. CONCLUSÕES

As formas (de habitar) como os indivíduos da sociedade actual reclamam a sua “contemporaneidade” são muito mais heterogéneas, matizadas e complexas do que as casas oferecidas pelo mercado, cuja evolução, ao longo do tempo, corporiza efectivamente as mudanças sociais, mas de um modo relativamente homogéneo e algo linear. Em todo o caso, a evolução da casa resulta pois da conjugação da evolução das suas múltiplas componentes que vão mudando a ritmos muito diferentes.

As componentes mais visíveis e, portanto, aquelas com maior potencial simbólico – quer do ponto de vista da produção, quer do ponto de vista da apropriação – são as que mudam mais rapidamente, as mais efémeras. Desde logo, as narrativas publicitárias, especialistas na associação do produto que vendem, neste caso a habitação, às ideologias e valores mais conjunturais de uma época, figuram entre as componentes mais voláteis. É certo que a publicidade revela, em parte, os *estados de alma* tendencialmente dominantes num determinado tempo. Nos últimos 30 anos do século XX, a publicidade de imobiliário mostrou uma sociedade que, dito de um modo algo simplista, passou fundamentalmente por três *estados de alma*: I) a simplicidade, o “colectivismo” e a assunção da indiferenciação social, entre o 25 de Abril e 1984, aproximadamente; II) a descoberta do luxo, o “individualismo” e a busca de distinção, um *estado de alma* que terá tido início por volta de 1985, tendo-se prolongado até meados da década de 90; III) a simplicidade – desta feita ainda conjugada com uma busca de distinção (individualizada) e estetizada.

Todavia, a publicidade não vive só de *estados de alma* partilhados de forma consensual por uma mesma sociedade. Ela incorpora e alimenta a própria diversidade normativa e valorativa que caracteriza a sociedade, um aspecto que se revelou particularmente evidente aquando da análise dos dois primeiros *estados de alma*. A incorporação da ideologia revolucionária foi muito distinta em função dos actores ou do público-alvo a que se destinava o anúncio. Do mesmo modo, as vias pelas quais se procura a distinção variam em função do referencial de estilo de vida dos diferentes grupos sociais. Neste ponto, é de assinalar a constatação de uma certa coerência simbólica entre o nome do empreendimento, a campanha publicitária e a arquitectura do próprio edifício, esta última, a par de outros elementos, como os materiais ou os acabamentos, evidenciando-se como outra das componentes

da casa mais voláteis. Esta é pois uma questão que fica em aberto, a de investigar o tipo de homologias e inter-relações que se tecem entre a arquitectura, o marketing e o perfil sociológico da população residente.

A planta do fogo, a forma da casa, parece ser a componente mais perene e, se quisermos, a mais estrutural, aquela cuja evolução é mais lenta e mais contínua, mas também a mais homogénea, aquela onde a inovação e a diversidade social têm mais dificuldade em entrar. As razões para esta relativa resistência à mudança e à diversidade por parte da forma da casa serão múltiplas, quicá insondáveis em toda a sua plenitude e complexidade. Mas, para além do efetivo enraizamento globalizado da matriz moderna, uma coisa parece clara: a forma da casa é seguramente uma das suas componentes, senão mesmo “a” componente mais subtil do ponto de vista simbólico, aquela cujos conteúdos culturais e sociais, passíveis de serem transmissíveis, interpretáveis e interpretados, são muito menos evidentes, racionalizados e racionalizáveis por todos aqueles que entram neste jogo – projectistas, construtores, promotores, mas também moradores. Mas há uma outra razão que, quanto a nós, se afigura central na explicação desta estabilidade programática da planta do fogo e que resulta de um encontro entre a lógica de funcionamento da oferta, a interpretação que a mesma faz das expectativas da procura e as expectativas da procura, em si mesmas: se é um facto que o *modus operandi* da oferta é caracterizado, entre outros aspectos, por um certo mimetismo tendente a replicar o que no sector já deu provas de ser bem sucedido, também parece claro que a maioria da população é, e particularmente no que toca à casa, muito mais *trendfollower* do que *trendsetter*. Um

aspecto que cremos ter sido entendido há muito pelos próprios actores da produção.

De facto, os *timoneiros da modernização*, neste caso da diferenciação habitacional, são, sempre, uma pequeníssima minoria. Dos casos estudados retiram-se várias ilações, das quais se destacam neste artigo apenas quatro. A primeira tem que ver com a questão da localização e com o facto de, efetivamente, a cidade central e antiga, universo por excelência da reabilitação, ser, na atualidade, um dos territórios mais abertos à inovação programática em matéria de imobiliário residencial, o que se justifica por ser o espaço de eleição de parte significativa destas novas classes médias: o seu subsegmento mais modernizante. Em segundo lugar, uma das tendências mais evidentes do ponto de vista da estruturação do fogo é o investimento numa maior abertura e permeabilidade dos espaços domésticos que traduz novos estilos de vida marcados pela informalidade e pela própria alteração das práticas realizadas em casa e respetivos significados: atualmente, e para certos grupos, a manutenção da separação tradicional entre a cozinha e a sala, por exemplo, deixa de fazer sentido, porquanto é o próprio ato de cozinhar que se torna uma prática de socialização no momento de receber os amigos e a família. Em terceiro lugar, e no contexto atual, os modelos habitacionais que se oferecem a apropriações transitórias e experimentais, como os studios residence, parecem altamente promissores, desde que, naturalmente, oferecidos numa lógica de baixo custo. Por último, vale a pena sublinhar a inteligência estratégica das promoções que introduzem a inovação de forma doseada, numa sábia intervenção, aqui ilustrada pela Torre Sul, de quem entende que a mudança deve ser sempre conjugada com a continuidade.

REFERÊNCIAS

- AA.VV. (1961), *Arquitetura Popular em Portugal*, Lisboa, Sindicato dos Arquitetos Portugueses
- Aboim, Sofia e Karin Wall (2002), “Tipos de Família: Interações, Valores e Contextos”, *Análise Social*, 163, pp. 475-506
- Aboim, Sofia (2003), “Evolução das Estruturas Domésticas”, *Sociologia, Problemas e Práticas*, 43, pp.13-30
- Agarez, Ricardo Costa (2003), *Arquitetura de Habitação Multifamiliar: Lisboa anos 1950*, Tese de Mestrado História de Arte Contemporânea, Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa
- Almeida, Ana Nunes de, Maria das Dores Guerreiro, Cristina Lobo, Anália Torres e Karin Wall (1998), “Relações familiares: mudança e diversidade”, in José Manuel Viegas e António Firmino da Costa (org.), *Portugal, que Modernidade?*, Oeiras, Celta, pp. 45-78
- Almeida, João Ferreira de, António Firmino da Costa e Fernando Luís Machado (1994), “Recomposição socioprofissional e novos protagonismos”, in António Reis (org.), *Portugal – 20 anos Democracia*, Lisboa, Círculo de Leitores, pp.307-330
- Appleton, João Guilherme (2003) *A reabilitação de edifícios “gaioleiros”: estudo de um quarteirão nas Avenidas Novas*, Tese de Mestrado em Construção, Lisboa, Instituto Superior Técnico
- Beck, Ulrich, Beck-Gernsheim, Elisabeth (2001, 2005), *Individualization: Institutionalized Individualism and its Social and Political Consequences*, London, Sage
- Bernard, Yvonne (1995), “Ménage et modes de vie” in François Ascher (coord.), *Le Logement en Questions. L’habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures*, Paris, Éditions de l’Aube, pp.13-39
- Hamnett, Chris e Drew Whiteleg (2007), “Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use”, in *Environment and Planning A*, 39(1), pp. 106-124
- Kellerhals, Jean, Pierre-Yves Troutot e Emmanuel Lazega (1989), *Microsociologia da Família*, Mem Martins, Europa-América
- Kopp, Anatole (1990), *Quando o Moderno não era um estilo e sim uma causa*, São Paulo, Ed. Universidade de São Paulo
- Lawrence, Roderick (2000), “House Form and Culture: what have we learnt in thirty years?”, in Keith Diaz Moore (ed.) *Culture-Meaning-Architecture. Critical reflections on the work of Amos Rapoport*, Aldershot, UK, Ashgate, pp. 53-76
- Machado, Fernando Luís e António Firmino da Costa (1998), “Processos de uma Modernidade Inacabada. Mudanças Estruturais e Mobilidade Social”, in José Manuel Viegas e António Firmino da Costa (org.), *Portugal, que Modernidade?*, Oeiras, Celta, pp. 17-44
- Martins, Maria Belmira (1973), *Sociedades e Grupos em Portugal*, Lisboa, Editorial Estampa
- Mauritti, Rosário, Susana da Cruz Martins e António Firmino da Costa (2004), “Classes Sociais numa perspectiva comparada. Estruturas europeias actuais e instrumentos de análise”, Vº Congresso Português de Sociologia, Sociedades Contemporâneas, Reflexividade e Acção, Braga
- Mauritti, Rosário (2009), *Viver Só: mudança social e estilos de vida*, Tese de Doutoramento em Sociologia, Lisboa, Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa
- Pereira, Nuno Teotónio e José Manuel Fernandes, (1982), “A arquitectura do Fascismo em Portugal”, in António Costa Pinto (org.), *O Fascismo em Portugal*, Actas do Colóquio realizado na Faculdade de Letras de Lisboa, Lisboa, A Regra do Jogo, pp. 533-551
- Podmore, Julie, 1998, “(Re)Reading the “loft-living” habitus in Montréal’s inner city”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 22, pp. 283-301
- Ramos, Tânia (2006), *Os Espaços do Habitar Moderno: evolução e significados. Os casos Portugueses e Brasileiro*, Lisboa, Dinalviro
- Rodolfo, João de Sousa (2002), *Luís Cristino da Silva e a Arquitectura Moderna em Portugal*, Lisboa, D. Quixote
- Roussel, Louis, (1992), “Les Types de Famille”, in François de Singly (org.), *La Famille. L’état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 83-94
- Shaw, Wendy S. (2006), “Sydney’s SoHo Syndrom? Loft-living in the urbane city”, *Cultural Geographies*, 13, p.182-206
- Torres, Anália (2002), *Casamento em Portugal. Uma análise Sociológica*, Oeiras, Celta
- Zukin, Sharon (1982, 1989), *Loft Living Culture and Capital in Urban Change*, Rutgers University Press

NOTAS

¹ Que entre nós começa a ter uma expressão significativa a partir dos anos 50 e 60, sendo de sublinhar como alguns dos exemplos mais emblemáticos as construções, por exemplo, da Avenida dos Estados Unidos da América ou Infante Santo em Lisboa.

² A noção de ideal-tipo, criada por um clássico da Sociologia, Max Weber, é um modelo-ideal construído a partir da realidade que, embora não existindo concretamente, serve de modelo para a análise da própria realidade.



Prémio André Jordan



Trabalhos Premiados

Publicação Síntese das teses / artigos originais

Categoria	Dissertações de Mestrado
------------------	--------------------------

Autor	Manuel Alexandre Pinto Caldeira Pais
--------------	---

Email	manuelcpais@gmail.com
--------------	-----------------------

Universidade	Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade Técnica de Lisboa
---------------------	--

Orientadores	Prof. Doutora Inês Maria Galvão Ferreira da Fonseca Pinto
---------------------	---

Tese defendida em	2011
--------------------------	------

Valorização do Ativo Imobiliário dos Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses e suas Características

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo resume o trabalho realizado no âmbito do mestrado em Finanças no Instituto Superior de Economia e Gestão, com orientação da Professora Doutora Inês Maria Galvão Ferreira da Fonseca Pinto. A dissertação de mestrado tem como principal objetivo promover a discussão no que concerne à metodologia e regulamentação da valorização dos ativos imobiliários dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) portugueses.

Os FIIs são um veículo de investimento indireto em ativos imobiliários (ativos heterogêneos, indivisíveis e com reduzida liquidez) não cotados, tendo na valorização dos imóveis o ponto central do seu desempenho. O mercado acionista pelo contrário, é feito *market to market*, sendo o preço dos seus ativos definido através da procura e oferta dos títulos, com elevados níveis de liquidez, incorporando rapidamente as tendências dos investidores e as condições do mercado. Desta forma, as avaliações têm um papel fundamental no funcionamento e transparência dos FIIs, pois são a referência dos preços praticados (Brown e Matysiak, 2000b).

A comunidade científica tem estudado e discutido a natureza das avaliações, o papel dos peritos avaliadores e todos os possíveis enviesamentos que possam resultar da sua utilização, bem como o comportamento dos ativos cujo lastro de valorização é a avaliação. A avaliação tem o intuito de fornecer o melhor preço aos intervenientes que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse vendido

no momento da avaliação, em condições normais de mercado. É amplamente aceite pela literatura que o ato de avaliar um imóvel num determinado momento acarreta incerteza e que é difícil incorporar atempadamente todas as mudanças que ocorrem no mercado, bem como a influência que o avaliador pode ter na definição do seu valor (McAllister *et al.*, 2003).

A regulamentação portuguesa vigente, para além de ter em conta as avaliações realizadas por peritos avaliadores externos, concede à entidade gestora margem na decisão do valor a apresentar pelo fundo, para apuramento do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF). Efetivamente, o gestor dos fundos pode fixar o valor do imóvel entre o seu valor de aquisição e a média das duas avaliações realizadas por avaliadores externos. Esta margem dá à entidade gestora a possibilidade de influenciar legalmente o desempenho dos fundos, podendo aqui existir uma forma de enviesamento por parte do gestor, para além daquela que recai sobre os avaliadores. IPD/Imométrica (2005) e Vasques (2008) encontraram evidências que suportam a presença de práticas discricionárias por parte dos gestores, no desempenho dos FIIs. Propositadamente, este paradigma tende a ser modificado com a proposta de alteração¹ da valorização do ativo imobiliário, pretendendo-se utilizar exclusivamente as avaliações dos peritos externos para este efeito.

Em suma, este novo documento vem retirar a margem de decisão do gestor do fundo na valorização do ativo imobiliário concedendo ao valor das avaliações e aos peritos avaliadores, maior preponderância, na tentativa

de tornar o mercado mais transparente.

Neste sentido, para melhor compreender as alterações introduzidas por esta proposta, sugerimos estudar as características das atuais rendibilidades e, na mesma medida, do processo de valorização agora proposto. Para tal, considera-se não só as especificidades do ativo imobiliário como as questões levantadas pelos valores baseados em avaliações, pela natureza, gestão e regulamentação destes fundos.

De salientar a disponibilização da composição discriminada da carteira de cada fundo no site da Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM), onde se encontram as avaliações por imóvel, imprescindíveis para o cálculo das novas rendibilidades. É crucial para a transparência do mercado a divulgação dos valores discriminados por imóvel e sua identificação, dado que o nível de quantidade e minuciosidade de informação disponível no mercado leva a um maior conhecimento da parte dos investidores e consequente adesão.

A utilização desta informação torna o artigo relevante para avaliar a evolução do mercado de FIIs, podendo, inicialmente, ajudar a entender a dicotomia entre a aplicação do custo histórico *versus* o justo valor no registo contabilístico evidenciando a influência que cada um possa ter no desempenho dos fundos.

2. TIPOLOGIA DOS FIIS

Para além das especificidades que o investimento em ativos imobiliários introduz, a

[TAB.1] LIMITES À COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DOS DIFERENTES TIPOS DE FIIS

Limites à Composição da Carteira	Fundos Abertos	Fundos Fechados de Subscrição Pública	Fundos Fechados de Subscrição Particular com > 5 Participantes não sendo exclusivamente Investidores Institucionais	Fundos Fechados de Subscrição Particular com < 5 Participantes ou > 5 sendo todos eles Investidores Institucionais	Mistos
Investimento Mínimo em Imóveis	75%	75%	75%	75%	75%
Investimento Máximo em Projetos de Construção	25%	50% e 60% em caso de Reabilitação	-	-	25%
Investimento Máximo num só Imóvel	20%	25%	-	-	20%
Exposição Máximo de arrendamento a um só grupo económico	20%	20%	-	-	20%
Investimento Máximo em Sociedades Imobiliárias	25%	25%	25%	-	25%
Investimento em Up's de outros FII	25%	25%	25%	25%	25%
Endividamento Máximo	25%	33%	33%	-	Não é permitido endividamento

FONTE ART. 38.º, 46.º, 55.º E N.º 1 E 2 DO ART. 48.º DO RJFII REPUBLICADO PELO DECRETO-LEI N.º 71/2010, DE 18 DE JUNHO E O ART. 6.º E 7.º DO REGULAMENTO DA CMVM N.º 8/2002, INTRODUZIDAS PELO N.º 1/2005 (SUBTIL, 2008)

análise das rendibilidades dos FIIs tem que ter em conta a estrutura de capital dos fundos e os ativos que podem concentrar o seu investimento. Por regulação, estão definidas percentagens mínimas e máximas para todos os tipos de fundos na composição das suas carteiras como pode ser observado na Tabela 1. Como tal, dependendo da tipologia do seu capital e da forma de funcionamento, as rendibilidades dos fundos são naturalmente diferentes.

Por funcionarem numa base diária, os Fundos de Investimento Imobiliário Abertos (FIAs) recebem constantemente ordens de subscrição e resgate precisando de responder com rapidez à necessidade dos participantes. São caracterizados por alocarem a maior parte do seu capital no chamado *core investment*: ativos imobiliários de pouco risco, de maior estabilidade na entrada de rendimentos, prevendo-se estabilidade nos rendimentos e pequenas variações nas reavaliações, obtendo uma rendibilidade mais segura e previsível. Este ativo aposta nos quatro principais tipos de propriedades para arrendamento: escritórios, indústria, comércio e habitação. Como se destinam principalmente a investidores privados, para um maior controlo e segurança do risco, estes fundos têm restrições e limites ao investimento mais apertados.

Já os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados (FIIFs) funcionam com um tempo de vida limitado, sem perigo de resgate por parte dos participantes dada a natureza fixa do seu capital, investindo-o principalmente em *non-core investment*. Este último passa pela aplicação em ativos e projetos de oportunidade de risco e incerteza superior, com possibilidade de obter maior rendimento, estando a sua variação muito dependente das avaliações realizadas. Como estão direcionados para os investidores institucionais, possuem poucas regras na composição do ativo, permitindo investir com um nível de risco superior.

3. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS NOS FII

Em Portugal, por via de legislação, é concedida à entidade gestora do fundo margem para, entre o valor de aquisição do imóvel e a média simples das avaliações de dois peritos avaliadores externos, determinar o valor do imóvel acabado a comunicar ao mercado². Para além da influência que pode advir pelo facto do avaliador ter dificuldade em incorporar na avaliação todos os fatores do mercado (McAllister *et al.*, 2003), a legislação dá espaço a que exista uma influência do gestor, relacionada com motivações comerciais e de desempenho

do fundo, por forma a obter a rendibilidade ideal (Vasques, 2008). Em suma, a regra de cálculo do VLGF fornece dois níveis de subjetividade, o do gestor e do avaliador, tendo o gestor aparentemente maior importância (Vasques, 2008). De salientar, por questões de transparência de mercado, que os gestores são obrigados a divulgar a diferença entre o valor contabilístico e a média das avaliações referentes a mais ou menos valias potenciais³.

De acordo com IPD/Imométrica (2005) e Vasques (2008), através de inquéritos realizados tanto a gestores dos FIIs portugueses como a peritos avaliadores, para conhecer as práticas profissionais de gestão e avaliação usadas, conclui-se que existe uma influência das entidades gestoras na valorização das carteiras de imóveis dos FII. Os administradores admitem que tiram partido da margem dada pela regulamentação, particularmente para controlarem a volatilidade do preço das Unidades de Participação (UPs), esta situação ocorre no caso dos FIAs com o intuito de se manter um risco baixo aos olhos do investidor e prevenir eventuais resgates em massa, como sucedera com a crise de 2005/2006 em território alemão (Bannier *et al.*, 2007).

Para compreender se existiam diferenças significativas entre os dois valores de avaliação e o valor comunicado pela entidade

gestora à CMVM, entre 2000 e 2003, a IPD/Imométrica (2005) demonstrou que a um nível agregado existe uma convergência entre os três valores, não realçando em média desvios sistemáticos. Quando a mesma análise é feita por segmento, é encontrado um intervalo de diferença maior, onde o valor reportado pelo gestor à CMVM diverge negativamente do das avaliações. As maiores discrepâncias foram registadas nos imóveis para escritórios localizados no centro de Lisboa e Porto (aqueles que à partida incorporam em maior percentagem as carteiras), em quase 10%. A diferença entre os dois valores de avaliação, no pior dos casos, é aproximadamente de 3%.

Esta margem conferida ao gestor, pode fazer com que, após avaliações, a valorização/desvalorização que daí resulte não se repercute imediatamente no valor efetivo do imóvel. Silva (2005) demonstra que existe um lag entre o momento em que os avaliadores atualizam o valor dos imóveis e o momento em que tal é refletido nas rendibilidades, sendo a diferença de 6 meses para os FIIFs e de 3 meses para os FIAs. Com o novo regulamento esta seria uma situação não mais tangível, já que para efeitos de cálculo do VLGF teria de contabilizar-se de imediato qualquer mais ou menos valia resultante da avaliação.

No passado, antes da entrada em vigor do Regulamento vigente, os poderes do gestor eram ainda mais reforçados. A valorização era estabelecida pelo Regulamento da CMVM n.º 11/97 no n.º 2 do art. 2.º que limitava o valor atribuído aos imóveis pela entidade gestora ao valor mais elevado entre os dos dois peritos avaliadores independentes. Assim a entidade gestora beneficiava com discrepâncias em valorizações bastante otimistas por parte de um dos peritos avaliadores, enquanto a outra mais pessimista, pouco impacto tinha nas rendibilidades potenciais dos imóveis⁴ (Silva, 2005). Com a aplicação da média das avaliações (regulamento vigente), diminuiu-se este impacto, passando o valor a ser apurado, não só por uma, mas pelas duas avaliações. Com a legislação atual passou a existir um limite

mínimo do valor do imóvel. O limite é determinado pelo valor de aquisição do imóvel se for inferior à média simples das avaliações, caso contrário o limite é igual à média das avaliações.

Propõe-se com a proposta de regulamento uma alteração às regras de valorização de imóveis dos FIIs na tentativa de reforçar a confiança dos investidores e dinamizar o mercado nacional, fortalecendo-se, consequentemente, a ligação entre a valorização feita pela entidade gestora e o valor resultante da avaliação realizada pelos avaliadores externos. Os imóveis acabados dos FIIs passam a ser valorizados diretamente pela média simples do valor das avaliações atribuído pelos peritos avaliadores externos.

4. CARACTERÍSTICAS DAS SÉRIES IMOBILIÁRIAS

No estudo de séries temporais dos ativos imobiliários baseadas em avaliações, a investigação tem evidenciado certas características que as distinguem grandemente dos demais ativos financeiros. Analisar o comportamento de uma série temporal é importante na utilização de modelos estatísticos que ajudem a perceber e a prever o desempenho dos ativos. Na comunidade científica, os ativos imobiliários, sejam eles a nível individual, sectorial ou discriminados em índices, têm tido um largo consenso na caracterização do seu comportamento.

Segundo vários autores uma das características presentes nas séries imobiliárias é a rejeição da normalidade da distribuição (Myer e Webb, 1994; Lee, 2002, Maurer *et al.*, 2004a e Vasques, 2008) que pode ser explicada pela pouca liquidez do mercado (Lizieri e Ward, 2000), onde nova informação é infrequente e lentamente incorporada nas avaliações. A não normalidade dos dados é geralmente acompanhada pela evidência de distribuições assimétricas e leptocúrticas. Um valor alto de curtose (distribuições leptocúrticas) pode implicar uma grande probabilidade de valores extremos

no mercado, tanto positivos como negativos. Dá-se a produção das chamadas *fat tails* na distribuição que registam longos períodos onde as mudanças de preço ou valor são relativamente pequenos mas interrompidos por grandes variações ocasionais (Brown & Matysiak, 2000a). Este comportamento ocorre devido à natureza das avaliações, que alisa e estabiliza o comportamento da série, diminuindo artificialmente a sua volatilidade, a que se denomina de *smoothing* (Geltner, 1991).

Outra das características encontradas é a existência de autocorrelação (AC) (Myer e Webb, 1994, Maurer *et al.*, 2004a, Maurer *et al.*, 2004b) num determinado ponto de uma série temporal, o que indica que os eventos e movimentos estão fortemente relacionados e podem ser explicados pelos acontecimentos que ocorreram em momentos *N* anteriores (Vasques, 2008). Neste campo têm sido debatidas várias teorias que convergem mutuamente. McAllister *et al.* (2003) falam novamente na magreza do mercado devido ao seu baixo nível de liquidez. Brown e Matysiak (2000b) sugerem o conceito de *sticky valuations*, que traduz o facto das avaliações não responderem rapidamente a inovações noutras variáveis, tendo pouca flexibilidade à incorporação de nova informação. Abordando a ideia de “ancoragem” das avaliações, Quan e Quigley (1991) apontam para uma maior rigidez dos preços dado que os valores de avaliação podem estar muito influenciados pelas estimativas anteriores. Myer e Webb (1994) e Maurer *et al.*, (2004b) também sugerem que a correlação serial nas rendibilidades do ativo imobiliário pode ser consequência da mudança sistemática das expectativas de retorno, devido às variações na inflação. Para além disso, contratos de arrendamento indexados à taxa de inflação podem exercer uma influência contemporânea ou desfasada devido à AC natural da taxa de inflação, induzindo AC nas rendibilidades dos ativos imobiliários.

Os resultados supracitados revelam-se mais fortes quando são realizadas análises mensais, verificando-se, de uma forma ge-

ral, um enfraquecimento destas características quando utilizados dados trimestrais e anuais, resultando numa menor consistência na rejeição da normalidade, tal como na existência de dependência temporal (Brown & Matysiak, 2000a).

Outra vertente muito analisada é a comparação entre o comportamento das séries imobiliárias e o dos mercados bolsistas. Na generalidade os estudos mostram que as diferenças encontradas são bastante significativas no que concerne às rendibilidades mas principalmente ao nível da volatilidade encontrada, revelando ser muito superior ao apresentado pelas rendibilidades dos ativos imobiliários (Myer e Webb, 1994 e Maurer *et al.*, 2004a), sendo muitas vezes encontrada a inexistência de correlações entre estas duas variáveis (Maurer *et al.*, 2004a e Maurer *et al.*, 2004b).

5. DADOS E METODOLOGIA

Para a realização deste estudo foram utilizados dados trimestrais da composição discriminada da carteira de fundos abertos e fechados, compreendidos entre Março de 2002 e Dezembro de 2010 (35 observações), obtidos na CMVM. Como critério de seleção na construção da amostra, escolhemos apenas FIIIs que a 31 de Dezembro de 2010 possuíssem um VLGF de no mínimo 50 milhões de Euros. Trabalhámos uma amostra de 36 fundos, 11 abertos e 25 fechados, representando em média 83,42% e 52,80% do mercado de FIIAs e FIIFs, respetivamente, e 67,50% no total da indústria. Para comparar o comportamento dos FIIIs com o do mercado bolsista foi também obtida a série temporal do índice PSI-20 e apurada a rendibilidade trimestral.

Através da composição discriminada da carteira, calculámos o valor da unidade de participação a cada trimestre, para cada fundo, pela seguinte fórmula:

$$UP_{i,t} = \frac{\text{Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)}}{N.^{\circ} \text{ Unidades de Participação}}$$

Onde, $UP_{i,t}$ é o valor da UP de um dado fundo i para determinado período de tempo t e VLGF é a soma dos valores dos ativos imobiliários, participações em FIIIs, liquidez, endividamento e valores a regularizar.

Para além de determinarmos o valor das UPs no molde regulamentar em vigor, onde o valor é definido pelo gestor do fundo dentro do parâmetro legal, apurámos também o valor das UPs seguindo a proposta de alteração na valorização do ativo imobiliário. No cálculo do Valor Líquido Global do Fundo, o valor do ativo imobiliário utilizado foram as avaliações dos peritos externos, em detrimento do valor contabilístico. Desta forma, para compararmos o desempenho e performance dos dois critérios de valorização, foram criadas duas séries: a “Ocorrido” (pelo regulamento vigente) e a “Criado” (pela proposta de alteração de regulamento).

Após o apuramento do valor das UPs, calculámos (para as duas séries) as rendibilidades trimestrais de cada fundo

$$R_{i,t} = \ln \left(\frac{UP_{i,t} + D_{i,t}}{UP_{i,t-1}} \right)$$

e para uma análise da indústria no seu todo e por tipologia, criámos índices representativos do mercado⁵ e por tipo de fundo (FIIAs e FIIFs) calculando a sua rendibilidade,

$$R_{I,t} = \sum_{i=1}^N w_{i,t} R_{i,t}$$

ponderada pelo peso do VLGF de cada fundo dentro da respetiva amostra

$$w_{i,t} = \frac{VLGF_{i,t}}{\sum_{i=1}^N VLGF_{i,t}}$$

Para verificação das características das rendibilidades e validação das teorias, efetuámos uma análise e interpretação do comportamento dos índices imobiliários, da comparação entre o desempenho de cada um deles e ainda dos resultados encontrados por outros autores, para a realidade portuguesa, bem como para outras realidades de investimento direto e indireto em ativo imobiliário. Foram analisados *outputs* gráficos, estudando posteriormente as respetivas medidas de

estatística descritiva de posição e de dispersão das séries temporais.

Realizámos também vários testes estatísticos⁶ entre eles, o da normalidade, muito utilizado na caracterização dos ativos financeiros como base para a aplicação dos modelos de mercado comuns. Para maior robustez dos resultados foram utilizados três testes diferentes (Jarque-Bera, Shapiro-Wilk e Anderson-Darling). Para efeitos de previsão das séries temporais são efetuados testes de autocorrelação da série para determinar a relação entre os vários pontos que a constituem, se autocorrelacionados ou puramente aleatórios. Também foram realizados testes de estacionariedade, de correlação entre as diferentes variáveis e de comparação de medidas de posição e de dispersão não paramétricos para confirmar com significância estatística as diferenças encontradas empiricamente.

Para comparação com o mercado acionista também analisámos o comportamento do índice PSI-20 e realizámos todos os testes acima descritos. Na versão integral, para além de termos analisado os valores nominais, foi também feita uma análise dos valores reais juntamente com uma investigação ao comportamento das séries antes e depois do surgimento da crise do *Subprime*.

6. PRINCIPAIS RESULTADOS

Com a regulamentação atual, que define a valorização dos ativos imobiliários entre o valor de aquisição e a média simples das suas avaliações, existe uma margem de mais-valias potenciais que podem ser reconhecidas como proveitos – almofada financeira. Esta diferença pode ser observada na Tabela 2, sendo que a 31 de Dezembro de 2010 o seu valor reduzido demonstra que os ativos imobiliários estão mais perto dos valores que resultam da média das avaliações. Numa análise à sua evolução⁷, eram os FIIAs que registavam maior almofada financeira, apresentando um decréscimo gradual (no primeiro trimestre de 2002 tinha 22,923% reduzindo para os 2,965% no final de 2010).

Os FIIFs também registaram uma descida neste valor menos significativa. Segundo a proposta de regulamento, este campo desaparecerá, sendo incluído imediatamente qualquer mais ou menos valia resultante de uma reavaliação.

Observando a composição da carteira dos dois tipos de fundo, para a mesma data, podemos reparar que o nível mínimo de investimento (75% do VLGF) é cumprido em ambos. Ao nível do endividamento, pela própria estrutura e propósito do investimento dos fundos fechados, estes possuem maior percentagem de capital financiado. Os fundos abertos, naturalmente registam maior liquidez em comparação aos fechados mas aqui a diferença não é significativa. Neste campo, a evolução⁸ destes valores tem registado tendências inversas desde 2008, de um lado nos FIAs o nível de liquidez tem diminuído e nos FIIFs o endividamento tem crescido substancialmente. Provavelmente a crise financeira que se começou a sentir, refletiu-se substancialmente na diminuição de liquidez nos FIAs e no aumento da dívida nos FIIFs.

Na análise gráfica e descritiva da comparação do comportamento das rendibilidades dos fundos abertos e fechados para a série "Ocorrido", verifica-se uma grande diferença na volatilidade. Os FIAs apresentam-se muito estáveis ao longo do tempo, contrariamente aos FIIFs que apresentam maior variação. Neste sentido, devido ao maior nível de risco, os FIIFs oferecem maior rendimento (Figura 1 e Tabela 3), sendo estas diferenças estatisticamente significativas. Numa observação à serie "Criado", a partir da mesma figura e tabela, podemos constatar que o comportamento dos dois tipos de fundos passa a ser similar, levando os FIAs a variar com mais intensidade, registando vários *outliers*. Neste caso os testes de comparação deixam de encontrar diferenças estatisticamente significativas na rendibilidade e na volatilidade entre os fundos abertos e fechados.

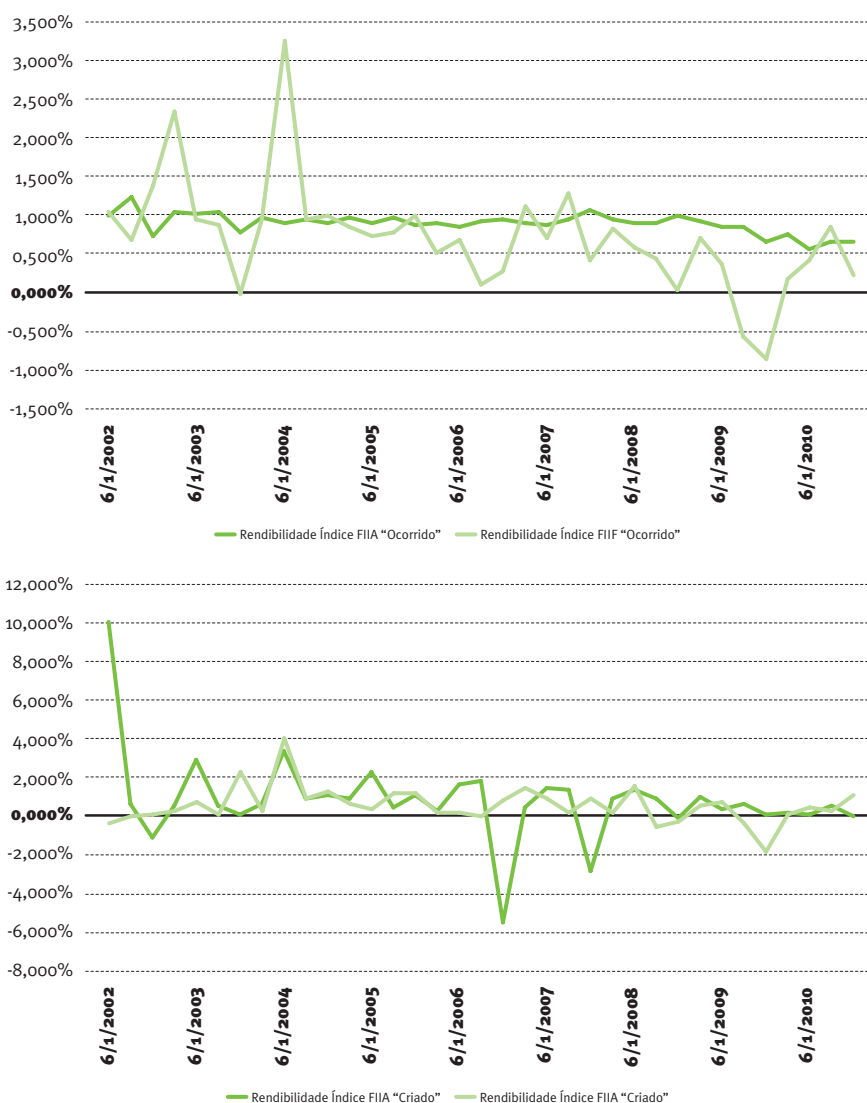
Comparando a diferença de desempenho (Figura 2 e Tabela 3) entre as duas formas de

[TAB. 2] COMPOSIÇÃO DESCRIMINADA DA CARTEIRA E AS VALIAS POTENCIAIS POR ÍNDICE EM PORCENTAGEM A 31 DE DEZEMBRO DE 2010

	Ativo Imobiliário ^a	Liquidez	Endividamento	Valores a Regularizar	Total	Valias Potências
Índice FIA	100,20%	6,34%	-3,595%	-2,950%	100%	2,965%
Índice FIIF	110,83%	5,10%	-16,883%	0,967%	100%	5,444%

^a O VALOR DO ATIVO IMOBILIÁRIO, LIQUIDEZ, ENDIVIDAMENTO E VALORES A REGULARIZAR SÃO CALCULADOS EM FUNÇÃO DO VLGF TOTAL DA AMOSTRA. ^b NESTE CAMPO É SOMADO O INVESTIMENTO EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS E AS PARTICIPAÇÕES EM OUTROS FIIS COMO DEFINIDO EM REGULAMENTO.

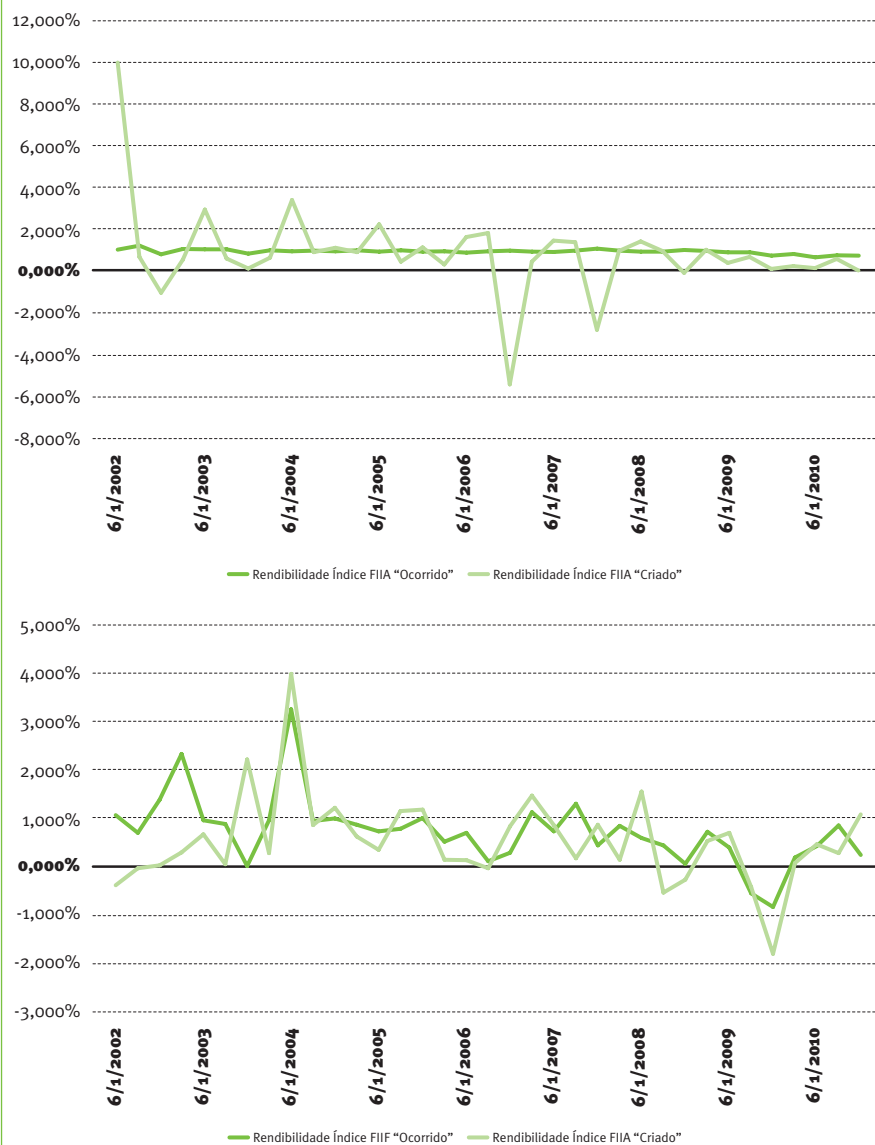
[FIG. 1] COMPARAÇÃO DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES FIA E FIIF "OCORRIDO" E "CRIADO" DE 2T2002 A 4T2010



valorização, encontram-se mudanças de volatilidade estatisticamente significativas nos FIAs, enquanto os rendimentos daí obtidos continuam a ser semelhantes. O comporta-

mento estável (valores máximos e mínimos positivos) que os fundos abertos refletem no processo de valorização em vigor desaparece com a aplicação da proposta de

[FIG. 2]
COMPARAÇÃO DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES FIIA E FIIF
“OCORRIDO” E “CRIADO” DE 2T2002 A 4T2010



[TAB. 3] ESTATÍSTICA DESCRITIVA DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS
“OCORRIDO” E “CRIADO” DE 2T2002 A 4T2010

Ocorrido	Obs.	Média	Mediana	Máximo	Mínimo	Assimetria	Curtose	Desvio Padrão	Coefficiente Variação
FIIA	35	0,88%	0,89%	1,22%	0,54%	-0,3441	3,90801	0,13%	15,16%
FIIF	35	0,70%	0,70%	3,24%	-0,87%	1,1638	6,99253	0,71%	101,58%

Criado	Obs.	Média	Mediana	Máximo	Mínimo	Assimetria	Curtose	Desvio Padrão	Coefficiente Variação
FIIA	35	0,78%	0,61%	10,01%	-5,56%	1,41689	11,9738	2,19%	280,40%
FIIF	35	0,51%	0,32%	3,97%	-1,84%	1,14972	7,29371	0,94%	186,19%

alteração, corroborando assim o resultado obtido por Vasques (2008) e IPD/Imométrica (2005), no respeitante à influência que a entidade gestora pratica para estabilizar o desempenho dos FIIAs, dentro do quadro legal que lhes é disponível. Nos FIIFs, tendo em conta os alvos de investimento, esta diferença já não se regista pois os gestores aproximam mais a sua política de valorização das avaliações.

Ainda na Figura 2, no gráfico dos FIIAs pode observar-se uma maior aproximação de comportamento entre as duas formas de valorização, a partir de finais de 2007. Reflexo disso é o valor das valias potenciais a 31 de Dezembro de 2010 ser muito baixo comparativamente a anos anteriores e mesmo face aos fundos fechados.

Tal como Vasques (2008) sugeriu para os FIIAs portugueses, na série “Ocorrido” não se verifica assimetria visível, nem excesso de curtose, revelando ser uma distribuição simétrica e mesocúrtica, próxima da distribuição normal. Na série “Criado”, as evidências de assimetria positiva e excesso de curtose são claras, existindo uma maior concentração de valores superiores à média com uma distribuição leptocúrtica, referente a poucas variações bruscas num período de maior estabilidade. De salientar também que na série “Ocorrido” dos FIIAs, os valores máximos e mínimos registados são ambos positivos, situação que deixa de ocorrer na série “Criado”.

Os FIIFs, tanto para a série “Ocorrido” como para a “Criado”, revelaram resultados muito semelhantes, dada a sua estreita relação com a média das avaliações. Novamente corrobora o apresentado por Vasques (2008), com sinais de assimetria positiva e excesso de curtose generalizada.

Para testar as diferenças das rendibilidades e volatilidades dos fundos abertos e fechados entre as duas séries, foram realizados testes não paramétricos⁹ de comparação de medianas e variâncias. Como observado na Tabela 4, as rendibilidades não sofrem alterações estatisticamente significativas

entre as duas formas de cálculo, tanto para os FIIAs como para os FIIFs. Relativamente ao nível de risco, para os fundos abertos, o teste de homogeneidade revela que a série “Criado” altera significativamente o seu comportamento, contrariamente ao dos fundos fechados que demonstra manter o mesmo nível de volatilidade entre a série “Ocorrido” e a “Criado”.

Para testar a normalidade das séries utilizámos três testes estatísticos diferentes (Tabela 5), sendo que a hipótese dos dados seguirem uma distribuição normal foi rejeitada sistematicamente, salvo nos FIIAs na série “Ocorrido”. Estes, por oposição ao revelado por Vasques (2008), seguem uma distribuição normal, possivelmente porque a perspectiva de análise seja trimestral e não mensal. Quando calculado pela média das avaliações, a normalidade é fortemente rejeitada. Para as duas formas de valorização, os FIIFs seguem o que tem sido fundamentado pela literatura, dado que a sua política de investimento exige que se acompanhe o valor das avaliações.

Relativamente à dependência temporal das séries, para 8 desfasamentos (Tabela 6), apenas encontramos AC nos FIIAs na série “Ocorrido”. Uma correlação temporal desta tipologia é característica de uma série imobiliária, porém, no contexto em discussão esta AC pode estar associada à estabilidade anormal que demonstra. Neste sentido, os diferentes momentos da série encontram-se ligados devido à política de investimento com rendimentos certos (arrendamentos) e também à influência que os gestores conferem ao desempenho dos fundos abertos, introduzindo as variações das avaliações desfasadamente e nos momentos em que não alterem bruscamente o seu comportamento. Quando calculada pela média das avaliações, os FIIAs perdem AC, refletindo-se a aleatoriedade nas variações das avaliações com a presença de fortes *outliers*.

Nos FIIFs, tanto para a série “Ocorrido” como para a “Criado”, não existem indícios de AC. Neste caso, a sua política de in-

[TAB.4] TESTES COMPARATIVOS ENTRE O ÍNDICE FIIA E FIIF “OCORRIDO” E “CRIADO”

Hipótese Nula	Teste		FIIA	FIIF
H₀: Igualdade de Medianas	Wilcoxon	Z	-1,2284	-1,589
		valor-p	0,2193	0,1121
H₀: Homogeneidade das Variâncias	Levene	W	10,829	1,7052
		valor-p	0,002	0,196
	Brown-Forsythe	F	10,338	1,4383
		valor-p	0,002	0,2346

TESTE DE WILCOXON PARA AMOSTRAS EMPARELHADAS TEM COMO H₀ A IGUALDADE DE MEDIANAS. OS TESTES DE LEVENE E BROWN-FORSYTHE TÊM COMO H₀ A HOMOGENEIDADE DE VARIÂNCIAS. OS VALORES EM RELEVO PRETO INDICAM A REJEIÇÃO DE H₀ PARA UM NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA ESTATÍSTICA DE 5%.

[TAB.5] TESTES DA NORMALIDADE DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES FIIA E FIIF “OCORRIDO” E “CRIADO” DE 2T2002 A 4T2010

	Ocorrido		Criado	
	FIIA	FIIF	FIIA	FIIF
JB	1,893	31,147	129,149	34,597
Valor-p	0,388	0	0	0
W	0,948	0,877	0,7236	0,8908
Valor-p	0,1	0,001	0	0,0023
A²	0,847	1,3516	3,3491	1,0481
Valor-p	0,026	0,0014	0	0,0082

OS TESTES JARQUE-BERA, SHAPIRO-WILK E ANDERSON-DARLING TÊM COMO H₀ A NORMALIDADE DA DISTRIBUIÇÃO SENDO QUE OS VALORES EM RELEVO PRETO INDICAM A REJEIÇÃO DE H₀ PARA 5% DE SIGNIFICÂNCIA.

[TAB.6] TESTE DE AUTOCORRELAÇÃO DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES FIIA E FIIF “OCORRIDO” E “CRIADO” DE 2T2002 A 4T2010

FIIA		1	2	3	4	5	6	7	8
Ocorrido	AC	0,375	0,397	0,213	0,318	-0,041	-0,024	-0,087	-0,04
	Valor-p	0,021	0,003	0,004	0,001	0,003	0,007	0,012	0,02
Criado	AC	-0,043	-0,219	-0,009	0,361	0,032	-0,152	-0,014	0,218
	Valor-p	0,793	0,378	0,583	0,117	0,191	0,207	0,294	0,217
FIIF		1	2	3	4	5	6	7	8
Ocorrido	AC	0,342	0,097	0,075	0,133	0,336	0,17	0,006	0,066
	Valor-p	0,035	0,089	0,167	0,214	0,058	0,063	0,102	0,144
Criado	AC	0,1	0,273	-0,041	0,087	0,117	-0,106	-0,148	-0,151
	Valor-p	0,536	0,192	0,338	0,45	0,51	0,573	0,565	0,55

TESTE DE AUTOCORRELAÇÃO DE SIGNIFICÂNCIA CONJUNTA DE LJUNG-BBOX QUE TEM COMO H₀ A AUSÊNCIA DE AUTOCORRELAÇÃO NA ORDEM EM QUESTÃO, PARA 5%

vestimentos é contrária aos dos abertos, existindo grande imprevisibilidade nos rendimentos, e estando mais dependentes do valor das avaliações para valorizar os seus ativos (principalmente projetos de construção). No novo processo de valorização, os resultados apresentam um acentuar da inexistência de dependência temporal da série.

Por último, foram comparados os índices FIIA e FIIF “Ocorrido” e “Criado” com o mercado acionista português, representado pelo índice PSI-20 (figura 3). É evidente a enorme disparidade de comportamentos entre os índices imobiliários e o PSI-20, com os primeiros a registarem uma grande estabilidade face ao mercado de ações, revelando maior segurança mas menor pos-

[FIG. 3]
COMPARAÇÃO DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES FIIA,
FIIF “OCORRIDO” E “CRIADO” E DO ÍNDICE PSI-20 DE 2T2002 A 4T2010



[TAB. 7] ESTATÍSTICA DESCRITIVA DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS
DO ÍNDICE PSI-20 DE 2T2002 A 4T2010

	Obs.	Média	Mediana	Máximo	Mínimo	Assimetria	Curtose	Desvio Padrão	Coefficiente Variação
Nominal	35	1,15%	1,69%	21,68%	-28,71%	-0,456063	2,341686	13,84%	1201,29%

sibilidade de obter ganhos elevados. Pode aqui também ser evidente, a questão do *smoothing* inerente às séries baseadas em avaliações (Geltner, 1991), que alisa e estabiliza o seu comportamento, diminuindo

artificialmente a sua volatilidade. Contrariamente ao mercado bolsista que define o seu valor pelos mecanismos de procura e oferta, tendo em conta as expectativas dos investidores.

Para o mesmo período de análise usado no caso dos índices imobiliários (Tabela 7) podemos observar para as medidas de posição valores superiores aos apresentados pelos FIIs, obtendo-se uma rendibilidade superior. Nas medidas de dispersão os valores são drasticamente superiores, revelando um nível de risco muito superior ao registado pelos fundos imobiliários. Para confirmar estas diferenças foram utilizados testes de comparação entre os índices e o mercado bolsista, não rejeitando a igualdade de médias, isto é, as diferenças nas rendibilidades não são significativas e rejeitando fortemente homogeneidade de variâncias, confirmando-se os resultados demonstrados graficamente. Os resultados apresentados são numa perspetiva a longo prazo, já que naturalmente a curto prazo o mercado acionista oferece a possibilidade de ganhos elevados que o mercado imobiliário não consegue registar.

Relativamente à distribuição da série, a normalidade não é rejeitada para um alto nível de significância estatística. Esta diferença em relação aos FIIs, pode ser atribuída à magreza do mercado imobiliário, onde nova informação é infrequente e vai sendo lentamente incorporada através das avaliações, contrariamente ao mercado bolsista que possui muita liquidez e onde a informação é frequente e rapidamente introduzida no sistema. O índice bolsista rejeita fortemente a autocorrelação dos dados, seguindo o encontrado por Myer & Webb (1994) para os EUA, Lizieri & Ward (2000) para o Reino Unido e Vasques (2008) para Portugal.

7. CONCLUSÕES

Os resultados encontrados, comumente, acompanham a teoria do impacto das avaliações no alisamento das séries mas sendo os FIIs um veículo de investimento indireto, as diferenças encontradas espelham as especificidades a que estes estão sujeitos. Fatores como a sua estrutura de capital e de funcionamento, definidos por

regulamento, alteram o seu comportamento, comparando com o investimento direto tanto em imóveis como entre fundos abertos e fechados.

Na comparação entre o valor apurado segundo a legislação atual, onde o património imobiliário é contabilizado entre o seu valor de aquisição e a média simples de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores (série “Ocorrido”) e o valor conforme a proposta de alteração ao regulamento, onde o valor do ativo imobiliário é imediatamente contabilizado segundo a média das avaliações (série “Criado”), conclui-se que o novo documento vem conferir maior volatilidade ao mercado de FII, essencialmente nos FIIAs. Desta forma, dadas as suas características, a diferença de comportamentos entre os dois tipos de valorização do património podem ser explicados pela influência que os gestores têm na definição do valor dos imóveis, estabilizando a sua variação, tal como encontrado por Vasques (2008) e IPD/Imométrica (2005).

Com a valorização a ser feita diretamente pela média das avaliações, passam a existir picos de valorização/desvalorização, proporcionando maior volatilidade ao mercado. Desta forma, e atendendo a que os FIIAs funcionam numa base diária de subscrições e resgates, poder-se-á questionar a positividade da existência de maior variabilidade nas rendibilidades. A resposta é afirmativa por uma questão de

[TAB.8] TESTES DE IGUALDADE DAS RENDIBILIDADES NOMINAIS TRIMESTRAIS DOS ÍNDICES PSI-20, FIIA, FIIF “OCORRIDO” E “CRIADO” DE 2T2002 A 4T2010

Hipótese Nula	Teste		FIIA vs PSI-20		FIIF vs PSI-20	
			“Ocorrido”	“Criado”	“Ocorrido”	“Criado”
H₀: Igualdade de Médias	Wilcoxon-Mann-Whitney	Z	0,2	0,2467	0,188	0,2
		valor-p	0,8417	0,8052	0,8509	0,8417
H₀: Homogeneidade de Variâncias	Levene	W	73,166	56,924	68,211	65,648
		valor-p	0	0	0	0
	Brown-Forsythe	F	72,184	56,277	67,283	64,822
		valor-p	0	0	0	0

TESTE DE WILCOXON-MANN-WHITNEY TEM COMO H₀ A IGUALDADE DE MEDIANAS, OS TESTES DE LEVENE E BROWN-FORSYTHE TEM COMO H₀ A HOMOGENEIDADE DE VARIÂNCIAS. OS VALORES EM RELEVO PRETO INDICAM A REJEIÇÃO DE H₀ PARA UM NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA ESTATÍSTICA DE 5%.

maior transparência. Contudo, o funcionamento de um fundo aberto pode não ser compatível com a existência de picos nas rendibilidades. A presença de fortes desvalorizações poderia conduzir a resgates maciços das unidades de participação pelos participantes, como se de uma corrida aos bancos se tratasse, levando à falta de liquidez acentuando ainda mais esse pico negativo.

Portanto, a transição para o documento proposto poderá não ser de simples realização, havendo necessidade de revisão para os FIIAs, devido ao seu funcionamento e estrutura, já que os FIIFs não apresentaram modificações relevantes nesse sentido. Uma solução conveniente poderá passar, como se pretende, por uma maior ligação entre as valorizações e os valores de avaliação, mantendo ainda assim alguma flexibilidade por parte do gestor do fundo na determinação do valor do património.

BIBLIOGRAFIA

- Bannier, C. E., Fecht, F., & Tyrell, M. (2007). Open-End Real Estate Funds in Germany - Genesis and Crisis. Discussion Paper, Series 2: Banking and Financial Studies.
- Brown, G., & Matysiak. (2000a). Real Estate Investment. A Capital Approach. Financial Times - Prentice Hall.
- Brown, G., & Matysiak. (2000b). Sticky Valuations, Aggregation Effects and Property Indices. Journal of Real Estate Finance and Economics, 20 (1), 49-66.
- Geltner, D. (1991). Smoothing in an Appraisal-Based Returns. Journal of the Real Estate Finance and Economics, 4 (3), 327-345.
- IPD/Imométrica. (2005). Avaliações de Ativos Imobiliários para Fundos de Investimento em Portugal. Cadernos de Mercado de Valores Mobiliários - CMVM, n.º 20, pp. 66-94.
- Lee, S. L. (2002). Volatility Persistence and Time-Varying Betas in the UK Real Estate Market. AREAS Annual Meeting, (p. 18). Naples, Florida.
- Lizieri, C., & Ward, C. (2000). Commercial Real Estate Return Distributions: A Review of the Literature and Empirical Evidence. (J. Knight, & S. Satchell, Eds.) Return Distributions in Finance, 47-74.
- Maurer, R., Reiner, F., & Rogalla, R. (2004a). Return and Risk of German Open-End Real Estate Funds. Journal of Property Research, 21 (3), 209-233.
- Maurer, R., Reiner, F., & Sebastian, S. (2004b). Characteristics of German Real Estate Return Distributions: Evidence from Germany and Comparison to the U.S. and U.K. Journal of Real Estate Portfolio Management, 10 (1), 59-76.
- McAllister, P., Baum, A., Crosby, N., Gallimore, P., & Gray, A. (2003). Appraiser Behavior and Appraisal Smoothing: Some Qualitative and Quantitative Evidence. Journal of Property Research, 20 (3), 261-280.
- Myer, N., & Webb, J. R. (1994). Statistical Properties of Returns: Financial Assets Versus Commercial Real Estate. Journal of Real Estate Finance and Economics, 8, 267-282.
- Quan, D. C., & Quigley, J. M. (1991). Price Formation and the Appraisal Function in Real Estate Markets. Journal of Real Estate Finance and Economics, 4, 127-146.
- Silva, P. P. (2005). O Impacto do Regulamento da CMVM n.º 8/2002 na Rendibilidade das UP de Fundos de Investimento Imobiliário. Cadernos do Mercado dos Valores Mobiliários - CMVM, pp. 109-138.
- Vasques, F. (2008). A Compared Analysis of the Portuguese Real Estate Investment Market on Maturity and Transparency Issues. Phd Dissertation, Universidade do Minho, Guimarães.

NOTAS

- ¹ Documento de consulta pública da CMVM n.º 3/2010, disponível em <http://www.cmvm.pt/>, Lisboa, 2011.
- ² Ver n.º 1 do art. 8.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002.
- ³ Ver n.º 7 do art. 8.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002.
- ⁴ A 24 de Julho de 1998 é emitida uma Circular da CMVM, onde esclarece que as divergências superiores a 25% entre duas avaliações, para um mesmo imóvel, efetuadas no âmbito da avaliação anual programada, devem ser aferidas em função da mais alta das duas avaliações.
- ⁵ Na versão integral também é criado e analisado o índice FII que engloba os FIIAs e FIIFs da amostra.
- ⁶ Nesta versão, por limitação de espaço, foram colocados os testes mais relevantes.
- ⁷ Ver na versão integral anexo 9, a evolução trimestral das valias potenciais de cada índice para o período analisado.
- ⁸ Ver na versão integral anexo 7 e 8, a evolução trimestral do nível de liquidez e endividamento de cada índice para o período analisado.
- ⁹ A utilização de testes não paramétricos deve-se ao facto das séries apresentarem distribuições não normais.

Prémio André Jordan

ANTERIORES EDIÇÕES **Fichas Síntese**

As publicações com as sínteses dos trabalhos distinguidos nas várias edições do Prémio André Jordan estão disponíveis no website da Confidencial Imobiliário.

Pode ser feito o download gratuito dessas publicações em suporte pdf.

www.confidencialimobiliario.com



Prémio André Jordan

EDIÇÃO 2010

A Edição 2010 do Prémio André Jordan teve como objecto os trabalhos de investigação realizados nos anos 2008 e 2009. Foram recebidas sete candidaturas, quatro na Classe de Teses de Doutoramento / Artigos Científicos e três na de Teses de Mestrado. As candidaturas provieram de diferentes universidades, de Norte a Sul do país, designadamente da Universidade do Algarve, da Universidade Técnica de Lisboa (com o IST e o ISEG), do ISCTE e da Universidade do Minho.

Trabalhos Premiados

» Prémio para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos

Filipe Manuel Vaz Pinto Almeida Vasques, com o trabalho com o título "A compared Analysis of the Portuguese Real Estate Investment Market on Maturity and Transparency Issues"

» Menção Honrosa para a classe de Teses de Doutoramento/Artigos Científicos

Ricardo Filipe Mesquita da Silva Mateus, com o trabalho com o título "Avaliação da Sustentabilidade da Construção – Propostas para o Desenvolvimento de Edifícios Sustentáveis"

» Prémio para a classe de Teses de Mestrado

Pedro Miguel Coelho de Jesus Mestre, com o trabalho com o título "Avaliação de Bens Imobiliários face ao seu Potencial para Reabilitação, Comparação entre o Valor de Bens Imóveis Reabilitados e Reconstruídos, Zonas Históricas de Lisboa"

Saiba mais em www.confidencialimobiliario.com

Sobre André Jordan

Cidadão Luso-brasileiro, tendo vivido no Brasil, Argentina, Estados Unidos e Portugal. A sua ligação ao imobiliário remonta aos anos 50. Desde então, distinguiu-se no mercado pela natureza inovadora dos projetos em que se envolveu, de que são exemplos a Quinta do Lago, Vilamoura e Belas Clube de Campo. A excelência é a marca mais profunda do património que erigiu, legando projetos que são referências internacionais, pela conciliação do imobiliário com o turismo e o lazer, assim como em matéria de sustentabilidade. Desde sempre fomenta a profissionalização do sector. André Jordan foi Vice-Chairman e é membro honorário do WTTC (World Travel and Tourism Council), assim como Fellow do Duke of Edinburgh's Award World Fellowship. É também um homem da cultura, tendo sido fundador do Festival de Música do Algarve, membro do Conselho do Museu de Arte Moderna do Rio de Janeiro e Sócio Honorário do MASP (Museu de Arte de São Paulo). Além de inúmeras distinções recebidas ao longo da vida, foi eleito Cidadão Carioca Honorário do Rio de Janeiro, tendo também sido agraciado, entre outras condecorações, com a Grã-Cruz da Ordem do Mérito e os títulos de Grande Oficial da Ordem do Infante D. Henrique, em Portugal, e de Grande Oficial da Ordem do Rio Branco e Ordem de Tamandaré, no Brasil. Em 2011 foi alvo da atribuição do Doutoramento Honoris Causa pelo ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa e pela Universidade do Algarve.

Sobre o Prémio André Jordan

O Prémio André Jordan tem por objeto os trabalhos de investigação relacionados com a economia do imobiliário. Tem dois objetivos muito concretos que são: (i) a promoção da realização de projetos de natureza científica sobre imobiliário e (ii) a disseminação desse conhecimento pelos profissionais do mercado. Organiza-se em duas categorias distintas: (i) teses de doutoramento ou artigos científicos e (ii) dissertações de mestrado. Prevê um prémio pecuniário de 7.500 euros para categoria de teses de doutoramento e artigos científicos e de 1.000 euros na de teses de mestrado. Adicionalmente prevê a publicação duma versão adaptada desses estudos, para distribuição pelos profissionais do sector. Os critérios de seleção dos premiados terão em contas aspectos como: a qualidade técnica/científica, a natureza inovadora e a pertinência para o mercado, em especial para o nacional, entre outros. O Prémio André Jordan tem uma periodicidade bienal.

Sobre a Ci

A Ci - Confidencial Imobiliário é uma entidade independente, orientada para a satisfação das necessidades de informação dos profissionais do mercado imobiliário, no contexto da tomada de decisão quanto a investimentos e estratégias de venda. É especializada na produção e difusão de indicadores de análise do mercado, detendo índices e bases de dados exclusivas sobre a oferta e vendas de fogos, com detalhe à freguesia. Tem duas áreas de negócio complementares: a editorial e a de produção de indicadores de análise de mercado. Desde 1988, a revista Confidencial Imobiliário é a mais antiga publicação especializada no sector imobiliário em Portugal.