

## Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem

Este artigo procede a uma apresentação do fenómeno condomínios fechados, seguindo uma linha interpretativa e analítica específica e recorrendo a uma ilustração particular — o caso da Área Metropolitana de Lisboa. Propomos uma interpretação do fenómeno, analisamos as suas principais dimensões variáveis, a sua história e a sua expressão.

**Palavras-chave:** condomínios fechados; Área Metropolitana de Lisboa; segregação.

This article describes the gated condominiums phenomenon, using a specific interpretative and analytical approach and drawing on a particular example — the Lisbon Metropolitan Area. We suggest a way of interpreting the phenomenon, and analyze its main variable aspects and its history and how it has expanded.

**Keywords:** gated condominiums; Lisbon Metropolitan Area; segregation.

### INTRODUÇÃO

Este artigo procede a uma breve apresentação do fenómeno «condomínios fechados», seguindo uma linha interpretativa e analítica específica e recorrendo a uma ilustração particular — o caso da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Nem novo nem universal, aquele fenómeno obteve dimensão global e atingiu escala internacional nas últimas duas décadas. Com uma história já longa, se bem que relativamente localizada, os condomínios fechados (CFs) passaram então a fazer parte do panorama espacial e social de muitas cidades e regiões do mundo. Terá sido a partir dos Estados Unidos da América que os CFs, ou *gated communities* (GCs), conforme a designação norte-americana, alcançaram grande parte do planeta. No que respeita a Portugal, é provável que se não tenha tratado total ou exactamente de um caso de ligação directa. A via Brasil pode ter sido particularmente importante. Certo é que, pelo menos desde os anos 1980, os CFs, também vulgar e alternativamente apelidados entre nós de «privados», aportaram em território português. As Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, a par de algumas

---

\* Instituto Superior de Economia e Gestão.

zonas turísticas do país, com destaque para o Algarve, constituíram aí o principal destino.

Para além de ocuparem um lugar próprio no *espaço* e *sociedade* contemporâneos e de terem despertado desde o final dos anos 1990 a constituição de um campo de pesquisa inteiramente novo, os CFs podem ser entendidos como o paradigma ou o reflexo sintético de algumas das mais distintivas feições que aqueles apresentam hoje. É dizer que o fenómeno condensa os efeitos de algumas das mais importantes transformações sociais e espaciais que nas últimas duas a três décadas marcaram múltiplas cidades, metrópoles e regiões do mundo. Entre outros aspectos, os CFs: associam-se a fenómenos de globalização, a processos de reestruturação económica, a uma nova estrutura social e a uma nova relação entre classes ou grupos sociais; assinalam a crescente preocupação com a questão da segurança; reflectem mudanças culturais e o advento de novos estilos de vida; são signo do avanço da mercantilização e da racionalização da vida social; ilustram algumas das mais importantes transformações das esferas ideológica e política; constituem, por último, eles próprios, uma das múltiplas (novas) paisagens que compõem o panorama cada vez mais fragmentado da metrópole contemporânea.

Os CFs podem, de facto, ser percebidos como uma das paisagens que preenchem e caracterizam de modo distintivo o espaço do nosso tempo. «Packaged landscapes» (Knox, 1992) foi uma das mais iluminadas expressões utilizadas até hoje para nomear essas paisagens. Centros comerciais, parques de escritórios, *outlets*, parques temáticos e CFs constituem apenas alguns exemplos. Estas formas sócio-espaciais, apesar de, em geral, se não tratar exactamente de um caso de novidade absoluta, encontram-se, graças à escala e à extensão que alcançaram e ao modo como se inserem em e participam na transformação do espaço da metrópole, associadas a uma nova ordem espacial frequentemente descrita como pós-moderna. No caso particular dos CFs, a ideia de paisagem aplica-se de modo claro. Recortados fisicamente no espaço, fornecidos de origem com moldura e distância, esteticizados, aqueles apresentam-se à vista como genuína paisagem, como lugares física e simbolicamente à parte. Constituem, assim, não apenas um caso de «real estate», mas também de «ideal estate» (Mitchell, 1994, e a ideia de paisagem).

Nas páginas que se seguem propomos, em primeiro lugar, uma interpretação e uma definição do fenómeno. Em seguida, apresentamos uma análise das principais dimensões formais que dão conta das suas múltiplas variações. Na terceira parte olhamos para a história dos CFs desde a sua origem moderna até aos dias de hoje. Aqui chegados, focamos essencialmente o caso da AML, uma das múltiplas ilustrações do fenómeno na actualidade. Recorrendo à informação conjunta de dois censos complementares relativos

aos anos de 1985-1999<sup>1</sup> e de 2000-2004<sup>2</sup>, que realizámos entre os anos de 1998 e 2005, apresentamos uma breve caracterização dos CFs na área de referência. Essa informação foi recolhida com recurso a metodologia própria oportunamente descrita. No mesmo ponto discutimos ainda os principais factores envolvidos na produção social do fenómeno. A par do recurso a informação bibliográfica e documental diversa, apoiamos a nossa análise nos resultados obtidos por intermédio de vários procedimentos metodológicos de observação e pesquisa do fenómeno na AML.

## CONDOMÍNIOS FECHADOS: INTERPRETAÇÃO, DEFINIÇÃO E DIMENSÕES VARIÁVEIS

### INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÃO

Na pesquisa deste fenómeno seguimos uma linha interpretativa específica, adiante descrita. Esta baseia-se na análise das principais características sócio-espaciais dos CFs e dos principais factores e processos de produção social associados ao seu surgimento e expansão, seja no caso da AML, seja no de outros que se encontram documentados internacionalmente. No que a estes últimos respeita, é imediatamente de considerar que a informação disponível é relativamente restrita e acentuadamente desigual. Como referido, apenas desde o final da década de 1990 o fenómeno passou a recolher a atenção científica, sendo que grande parte desta se concentrou demorada e quase exclusivamente no caso norte-americano. Em primeiro lugar, porque foi nos EUA que o fenómeno atingiu mais cedo maior e mais rápida expressão. Em segundo lugar, porque é francamente provável que tenha sido a partir dos EUA que os CFs, ou *gated communities* (expressão dominante no meio científico), conquistaram grande parte do mundo nas últimas décadas. A escala e a dinâmica da investigação científica nos EUA, assim como a sua importância e projecção internacional, fizeram o resto do trabalho.

Os CFs devem ser interpretados, simultaneamente, como uma forma de segregação única e como um produto imobiliário específico (Raposo, 2002 e 2003). É recorrendo a estas duas leituras cruzadas que melhor se pode compreender a natureza sócio-espacial do fenómeno. Enquanto forma de segregação ou de espacialização de desigualdades sociais, os CFs distinguem-se graças à associação única de dois traços: (1) recurso a barreiras físico-arquitectónicas; (2) carácter voluntário. Os CFs, reflectem um méto-

---

<sup>1</sup> Censo realizado no âmbito do trabalho de doutoramento da autora em Sociologia Económica (2002, ISEG/ULT) e associado ao projecto PRAXIS/C/SOC/11119/98 (FCT) do SOCIUS.

<sup>2</sup> Censo associado ao projecto POCTI/SOC/47666/2002 (FCT) do SOCIUS, realizado com a colaboração de Diogo Cotta e Marta Sousa.

do específico de consagração espacial de distâncias sociais — o «policia-mento arquitectónico» (Davis, 1990). Eis algo que não é original. O gueto já a este recorreu. Contudo, ao contrário deste último, os CFs não correspondem a um «território de rejeição» (Vieillard-Baron, 1996) nem se identificam com uma «população involuntariamente definida e tratada como inferior pela sociedade dominante» (Marcuse, 1997, p. 232). Antes e tipicamente, os residentes em CFs provêm de classes médias e médias-altas. Com excepções, os membros de classes de topo parecem preferir, graças à sua maior liberdade de escolha, soluções residenciais mais individualizadas.

Considerar que os CFs correspondem a uma forma de segregação, entre múltiplas outras modalidades suas contemporâneas, serve a compreensão de vários aspectos relativos à sua natureza e variantes, mas também à sua produção social e à sua capacidade de expansão. O mesmo acontece com a consideração de que aqueles são, tipicamente, um produto imobiliário. Os CFs são uma mercadoria que obedece a uma fórmula definida, a qual, apesar de poder suportar diversas variantes, é quase sempre um caso de engenharia do *espaço* e da *sociedade*. Interpretá-los assim é também uma maneira de indicar que o lado da oferta, a indústria imobiliária, teve um papel decisivo na sua criação e expansão (v. Raposo, 2006). Recorde-se, entretanto, que o conceito de produto imobiliário se refere, em primeiro lugar, a qualquer tipo de propriedade (edifícios de apartamentos, escritórios, etc.), que pode ainda ser distinto em função de aspectos tais como (Miles *et al.*, 2000): (1) a *qualidade* (o projecto de arquitectura, a construção, o *layout* e os acabamentos); (2) a *marca* ou o nome; (3) o *packaging* (elementos dirigidos a um segmento particular de clientes); (4) os *serviços* que o promotor assegura após a conclusão do empreendimento.

Partindo desta interpretação do fenómeno, mas olhando essencialmente para as características formais (espaciais, físicas, funcionais e legais) dos CFs localizados na AML e noutras partes do mundo e do tempo, propomos ainda uma definição operacional para o fenómeno. Entendemo-la suficientemente compreensiva e distintiva. De acordo com esta, os CFs correspondem a uma forma sócio-espacial residencial que contempla um conjunto diverso de soluções de habitação (edifícios isolados e conjuntos de edifícios de apartamentos; conjuntos de moradias; conjuntos mistos que incluem os dois tipos anteriores) e que detém, simultaneamente, as três características seguintes: (1) equipamentos privados ou privatizados de utilização colectiva em número e tipo variável (*e.g.*, ruas, piscinas, campos de ténis, jardins); (2) impermeabilidade do perímetro e controlo do acesso (Luymes, 1997) de tipo e grau variável; (3) propriedade privada colectiva (ou acesso a e usufruto colectivo privatizado) de espaços exteriores associados à função residencial que coincidem com ou constituem o suporte físico dos equipamentos acima referidos.

A alternativa estabelecida, nesta definição, entre as categorias *privado* e *privatizado* resulta da observação da presença na AML de vários casos de empreendimentos residenciais novos que, sendo clausulados (dispõem de perímetros impermeáveis e realizam o controlo dos acessos e ainda, por vezes, das circulações interiores), incluem no seu perímetro diversos espaços públicos (normalmente arruamentos e espaços ajardinados). *De jure*, estes empreendimentos não podem impedir a entrada ou a circulação a ninguém. Contudo, podem controlá-las *de facto* e, por este meio, tornar menos provável a entrada de «estranhos». Este tipo de empreendimento é, assim, incluído no nosso universo de estudo, mau-grado o facto de a respectiva propriedade não ser totalmente privada. Situação equivalente foi relatada por Wehrhahn (2003) para Madrid. Este autor recorre à expressão «pseudo-gated communities» para a nomear (v. também Wehrhahn e Raposo, 2006). Não são conhecidas quaisquer outras referências congêneres para outras partes do mundo. Vale a pena salientar que esta situação singular é um caso real e específico de *privatização do espaço público*, um dos temas mais complexos e polémicos da actualidade sócio-espacial.

Esse tema tem gerado, em especial nos últimos anos, um mundo inteiro de reflexão que se distribui por diversos campos, como a filosofia, a ciência política, a geografia, o urbanismo, a economia, a sociologia, etc. Aqui, por razões de espaço, não poderemos abordá-lo demoradamente (v. Raposo, 2002). Em todo o caso, vale a pena, pelo menos, referir que o debate das transformações contemporâneas do espaço público se encontra, em certa medida, «envenenado» por nostalgias relativas ao *espaço público* na cidade moderna. Recorde-se que foi, essencialmente, a modernidade a trazer a autonomização do *público* e do *privado*, das suas esferas e dos seus espaços, o que encontrou claro reflexo na separação da esfera da residência e da esfera pública. A esfera doméstica, da casa e da família (nuclear) foi concebida como estando do lado do particular (do privado), da separação do mundo; por sua vez, o espaço público foi idealizado como o próprio *mundo*, por oposição à *casa*, como o *locus* da integração, do *mix* das diferenças e da unidade social na cidade moderna, sob a égide da liberdade e o olhar de um *Estado democrático*. É duvidoso que esta idealização do *espaço público* tenha chegado alguma vez a cumprir-se por inteiro na cidade moderna.

Além disso, deve-se considerar que grande parte do problema que surge quando se aborda a chamada privatização ou destruição do espaço público reside, para além das idealizações mais simplificadoras, na questão da *regra* que impera sobre o espaço público, sobre a regra que impõe limites à acção e mesmo à entrada. No caso da cidade moderna, essa regra pode ser interpretada como burguesa, sendo mantida pelo próprio Estado. No caso actual, em que a vida colectiva cada vez mais decorre em espaços como CFs

ou centros comerciais, essa *regra* é agora também privada. Nesta medida, a privatização é efectiva e traz a especial dificuldade de apenas se poder participar ou exhibir determinados comportamentos nesse espaço, essencialmente mediante actos de consumo. Contudo, deve-se recordar que o próprio *espaço público* (na modalidade de propriedade pública) também se encontra cada vez mais mercantilizado.

#### DIMENSÕES VARIÁVEIS

Os CFs apresentam variações formais importantes, conforme as indicações obtidas por intermédio da consulta da bibliografia específica e das observações realizadas para a AML. A informação proporcionada por essas fontes indica que o fenómeno assume diferentes formas a nível internacional e no seio de cada território nacional. Procurámos, assim, a identificação das principais dimensões do fenómeno, isto é, dos aspectos que permitem dar conta das variações mais significativas que o fenómeno apresenta. As dimensões que seleccionámos foram as seguintes: (1) *origem*; (2) *localização e vocação principal*; (3) *escala ou dimensão*; (4) *perfil social dos residentes*; (5) *governo ou forma de administração*. De aplicação geral, e baseadas estritamente nas características formais dos CFs, estas variáveis referem-se a alguns dos aspectos sócio-espaciais mais importantes do fenómeno. São, assim, particularmente úteis para a investigação dos processos de produção social, das características sociais, da vida interna (experiência, organização e política) e dos eventuais impactos sócio-espaciais dos CFs.

#### *Origem*

A definição de CFs que apresentámos aplica-se tanto ao caso dos empreendimentos construídos de raiz quanto ao caso dos conjuntos residenciais preexistentes que se transformam pela adopção da mesma fórmula. Estes últimos consistem em zonas de habitação ou empreendimentos já construídos que se clausulam, interiorizando e reservando para usufruto exclusivo dos seus residentes espaços e equipamentos que originalmente pertenciam ao domínio público. Constituem o resultado, legal ou ilegal, da acção colectiva de residentes que reclamam a transformação de áreas que, de raiz, não eram muradas ou fechadas. A sua emergência está frequentemente associada a contextos de crime e violência extrema ou à degradação, objectiva ou percebida, das condições de vida locais. Em Portugal não há qualquer registo desta última modalidade de CFs. Em contrapartida, existem diversos relatos para outras partes do mundo: Jürgens e Gnad (2002), África do Sul; Blakely e Snyder (1997), EUA; Coy e Pöhler (2002), Buenos Aires; Caldeira (2000)

e Carvalho (2001), Brasil. Na Europa só existe uma referência para a Inglaterra (Blandy e Parsons, 2003).

A distinção entre o que apelidamos de CFs *comerciais* e *emergentes* é decisiva para a compreensão geral do fenómeno. A nossa atenção é apenas dirigida aos primeiros. Minoritários, os CFs emergentes apresentam-se como uma espécie de fenómeno em «segunda mão». Não só se encontram tipicamente associados a residentes menos afluentes, ou mesmo pobres, como parecem apenas seguir o exemplo dos CFs comerciais que os antecederam. Reclamam, assim, uma abordagem própria. Esta deve incluir questões específicas, com destaque para as que se referem ao enquadramento legal e à forma de administração deste tipo de CFs, assim como à sua dinâmica e política de acção colectiva. De facto, a clausura de zonas residenciais preexistentes não é frequentemente um assunto pacífico, podendo envolver diversos tipos de conflitos. Aquela afecta a vida de diversas pessoas que podem apenas ter em comum o facto de viverem na mesma zona. Pode ainda afectar outros residentes da cidade, ao interferir com o equilíbrio existente entre espaços públicos (potencialmente acessíveis) e privados (efectivamente interditos).

#### *Localização e vocação principal*

No que respeita à variável *localização*, devemos, essencialmente, sublinhar a multiplicidade de traduções que esta pode obter em função de diferentes perspectivas e interesses analíticos e do uso de diferentes escalas. *Urbano* e *suburbano* são apenas categorias possíveis. Mesmo estas, de utilização quase obrigatória nos estudos sócio-espaciais em que a principal unidade de análise ou referência é a metrópole, não são pacíficas. A metrópole não só mudou radicalmente nos últimos trinta anos em muitos países do mundo, como, em todo o caso, nunca foi a mesma desde o início. Na verdade, a modernidade e as suas configurações sócio-espaciais, incluindo a metrópole e a divisão urbano/suburbano, conheceram muitas versões ao sabor de diversos factores. E se bem que, com cuidados, os conceitos de metrópole, cidade e subúrbio continuem hoje a fazer sentido, é de salientar que existem outras traduções da variável *localização*, interessantes e possíveis, aplicáveis à pesquisa do fenómeno CFs. Basta, por exemplo, mudar a escala de observação e perscrutar o interior do tecido urbano ou, ao invés, alargar o olhar ao resto do território para perceber que os CFs podem ter muitas localizações. Como veremos, no caso da AML, o fenómeno pode apresentar traduções muito diferentes em função das suas diversas localizações.

Outra variável que consideramos particularmente relevante para a análise do fenómeno consiste na *vocação principal* dos empreendimentos no forma-



to CF. Esta dimensão aplica-se à distinção entre os casos de primeiras e segundas residências e ainda a situações mistas. É bastante provável que estas distinções se encontrem associadas a diferenças significativas em matéria de características, processos de produção social, experiência e impactos de CFs. Uma vez que a dimensão *vocação principal* se encontra estreitamente associada à variável *localização*, optámos por introduzi-la neste ponto. Olhando para a relação entre ambas, pode observar-se, entre outros aspectos, que os CFs localizados fora das zonas urbanas tendem a ser essencialmente compostos por casos de segunda habitação e, portanto, destinados a habitação temporária. A única excepção é, como seria de esperar, o caso dos condomínios localizados em zonas suburbanas. Nestas ocorrem diversas situações. Aspectos como a distância a centros urbanos ou as qualidades paisagísticas dos locais são normalmente decisivos nesta matéria. É o que acontece claramente no caso das zonas suburbanas da AML.

### *Escala ou dimensão*

Esta variável refere-se à extensão espacial dos empreendimentos. No caso da AML, distinguimos entre condomínios de *pequena, média e grande* dimensão. É claro que os respectivos intervalos quantitativos, construídos a partir da escala real dos seus empreendimentos, não são generalizáveis a outros casos. Contudo, mesmo que a dimensão dos CFs se revele muito diferente quando se comparam, por exemplo, as situações de Portugal e dos EUA, existe um elemento relativo à escala que introduz uma importante linha divisória entre empreendimentos e que parece ser válida para todos os casos. Referimo-nos à distinção entre os CFs que são *master-planned* e os que o não são. Tal como acontece no caso das *gated communities*, também a expressão *master-planned community* (empreendimento residencial com plano director — MPCs) tem origem nos EUA, o que é revelador da importância que a respectiva forma sócio-espacial aí alcançou. Também a pouca bibliografia que se lhe dedica tem essencialmente raiz e foco nesse país. Ainda assim, é interessante para a compreensão de outros casos, já que as MPCs, especialmente na versão *gated*, marcam hoje presença em muitos outros lugares do mundo.

As MPCs são empreendimentos residenciais privados que resultam de grandes operações privadas de loteamento e urbanização do solo. Exigindo parcelas de terreno relativamente extensas, implicam muitas vezes a transformação de solo rural (Moudon, 1990). Localizam-se assim, normalmente, em áreas suburbanas ou *exurbanas*, «ou seja, para além da fronteira urbanizada da área metropolitana» (id., *ibid.*, p. 10), se bem que próximas



de vias rápidas ou auto-estradas. Contudo, o que parece conferir às MPCs o carácter particularmente distintivo é o seu *self-containment* (Greenwald, 1998) e o seu *packaging* (Knox, 1992). Por sua vez, estes traços parecem resultar de um conjunto de características específicas que o Urban Land Institute considera essenciais para definir as MPCs (Knox, 1992, p. 215), a saber: (1) «uma fronteira definida»; (2) «um carácter consistente, se bem que não necessariamente uniforme»; (3) «o controlo total realizado por uma única entidade promotora durante todo o processo de desenvolvimento do empreendimento»; (4) «a propriedade privada dos equipamentos recreativos»; (5) «a aplicação de regulamentos por parte de uma associação de proprietários que administra o empreendimento».

Não existe coincidência necessária entre CFs ou GCs e MPCs, se bem que as duas fórmulas se sobreponham muitas vezes. Nos EUA, as MPCs construídas nas últimas duas a três décadas tendem quase sempre a ser fechadas (Knox, 1991; Ellin, 1999), o que antes não era o mais comum (Greenwald, 1998). Por outro lado, tanto nos EUA como em vários outros locais do mundo existem muitos CFs que não são *master-planned*. É normalmente o caso dos que se localizam em malhas urbanizadas densas, urbanas ou suburbanas, uma vez que estas localizações, em regra, apenas suportam empreendimentos de dimensão restrita. A diferença mais óbvia entre os CFs que são *master-planned* e os que o não são refere-se, para além da escala, aos equipamentos. Estes são sempre mais diversificados e em maior número no primeiro caso. Contudo, de maior relevo sociológico é o facto de os CFs *master-planned* oferecerem aos seus residentes um «ambiente de vida total» (Burby e Weiss, *apud* Moudon, 1990) que decorre do seu carácter *self-contained*.

### *Perfil social dos residentes*

O perfil social dos residentes é outra dimensão crucial para a investigação dos CFs. É, porém, claro que esta variável tem de ser traduzida noutras dimensões. Na bibliografia internacional sobre o assunto, as categorias invocadas com mais frequência são a classe (com a profissão, o rendimento e o nível de instrução a serem normalmente decisivos na definição desta dimensão particularmente problemática), a idade e a posição no ciclo de vida, a estrutura familiar, a raça, a etnia e o estilo de vida. De acordo com essa bibliografia, os CFs podem variar ao longo destas dimensões. Contudo, quando se trata da dimensão *classe*, essa variação parece encontrar-se confinada a um espectro relativamente estreito. Os membros das chamadas classes média, média-alta e alta são usualmente tidos como os únicos residentes de CFs, isto é, no caso dos CFs em que a dimensão *classe* seja

relativamente restrita, ela não deixa por isso de ser sociologicamente relevante, até porque muitas vezes impõe limites decisivos no que às outras dimensões respeita.

O carácter mais ou menos especializado dos CFs é outro tópico importante quando se recorre à análise do perfil social da população residente. Por exemplo, enquanto alguns empreendimentos demonstram ser bastante uniformes no que à classe respeita, outros apresentam uma certa mistura, se bem que, como vimos, esta seja sempre relativamente restrita. Ainda alguns empreendimentos são bastante homogéneos no que se refere ao estilo de vida oferecido, enquanto outros se apresentam muito diversificados a este respeito. Também no que se refere ao carácter mais ou menos especializado do perfil da população residente em CFs, deve-se notar que as características dos mercados locais são normalmente decisivas. Tome-se o exemplo do caso da AML. Graças à pequena dimensão e à fraca segmentação do seu mercado, os CFs tendem a ser poucos especializados. São poucos os casos dos empreendimentos que se especializam a partir de qualquer das dimensões referidas, excepção feita a apenas alguns casos de CFs de muito pequena dimensão. De facto, quanto maior é o número de unidades de habitação oferecidas, menor tende a ser a especialização.

#### «Governo» ou forma de administração

Passamos à apresentação da última variável enunciada. Todos os CFs reclamam alguma forma de *governo* ou *administração* pelo facto de disporem de equipamentos privados ou privatizados de utilização colectiva. Contudo, essa forma é variável, podendo corresponder a situações muito distintas. É assim, pelo menos, com os casos português e norte-americano, os únicos para os quais, a este respeito, dispomos de informação suficiente para realizar algum tipo de discussão. Esse *governo* tanto se pode resumir a uma «simples» administração de condomínio como referir-se, por exemplo, à gestão realizada por associações de proprietários. Nos EUA, os CFs ou GCs detêm o estatuto jurídico de *common interest developments* (CIDs) e, nessa qualidade, são «governados» por *residential community associations* (RCAs) ou *homeowner associations* (HOAs), que aplicam regulamentos muito detalhados e, em muitos casos, fortemente restritivos. São os famosos *covenants, conditions, and restrictions* (CC&Rs), essa espécie de constituição que regula o funcionamento e a vida dos CIDs, incluindo os CFs, nos EUA.

Em Portugal, a administração de CFs está longe de se assemelhar ao caso norte-americano. Se bem que do ponto de vista do seu licenciamento, no nosso país, aqueles possam assumir diferentes formas (obras particulares, loteamentos, conjuntos turísticos), a administração das suas partes comuns obedece

sempre à lei da propriedade horizontal. Assim, os CFs devem dotar-se de uma administração, como acontece com qualquer outro empreendimento sujeito àquele regime jurídico. Ainda assim, a sua complexidade é muito variável, dependendo do número, natureza e dimensão das partes comuns a administrar. Nomeadamente, quando os CFs assumem a forma de loteamentos ou de conjuntos turísticos e dispõem de grandes equipamentos privados (e. g., campos de golfe ou hotéis), é frequente que a administração seja controlada pela entidade proprietária destes últimos, a qual também é muitas vezes a entidade promotora de todo o empreendimento. Nesta circunstância, a administração, normalmente mais complexa, recorre a regulamentos mais detalhados e restritivos, o que a aproxima do caso norte-americano.

### CONDOMÍNIOS FECHADOS: TRAJECTO HISTÓRICO

A análise das origens do fenómeno é fundamental para a discussão da sua natureza, assim como das suas condições de produção social. Não existe, contudo, nenhum estudo que se dedique especificamente à história dos CFs. Na bibliografia que se ocupa do fenómeno apenas se encontram alguns apontamentos. Resta, assim, o recurso à história geral das cidades e dos subúrbios. Confrontando todos os elementos disponíveis, é possível identificar os antecedentes históricos dos actuais CFs. Estes correspondem a duas formas sócio-espaciais específicas que apresentam entre si clara continuidade. Em conjunto, constituem o que apelidámos de primeira edição do fenómeno (Raposo, 2002 e 2003). Os CFs contemporâneos, por sua vez, correspondem à segunda edição. A primeira dessas duas formas desenvolveu-se no século XVIII. Consistiu numa transformação específica da *praça residencial britânica*, nascida em Londres no século XVII. A segunda é representada pelo *subúrbio romântico planeado anglo-americano*, que surgiu na década de 1830 em Inglaterra. Tanto num caso como no outro, poucas décadas após a sua formação aquelas viriam a ser «exportadas» para território norte-americano.

Baseámos a identificação das duas formas que compõem a primeira edição do fenómeno na análise das suas características formais, assim como dos elementos contextuais associados à sua produção social. McKenzie (1994) e Luymes (1997) já tinham estabelecido uma relação de continuidade entre alguns exemplares dessas formas e os actuais CFs. Seguindo uma abordagem mais sistemática, entendemos que desde a sua origem, em especial desde o subúrbio romântico, os CFs correspondem a um produto imobiliário definido, assim como a um tipo único de segregação. Aqueles encontram-se também, desde a origem, associados a condições económicas, sociais, políticas, culturais e espaciais específicas. Apesar de as duas formas

que compõem a primeira edição do fenómeno, assim como as várias versões que este apresenta na actualidade, apresentarem múltiplas diferenças e de os respectivos contextos de produção poderem ser muito distintos, existem vários traços gerais que permanecem, aproximando os diversos casos. Foi, de resto, também com base nesta história que construímos a interpretação do fenómeno que acima propomos.

Uma imagem muitas vezes invocada a propósito das origens dos actuais CFs é a das cidades amuralhadas medievais. No entanto, essa referência encontra-se muito longe da raiz do fenómeno. De facto, não é possível recuar além de cerca de meados do século XVIII na demanda da sua origem. Apenas com o advento da modernidade, o avanço do capitalismo e o surgimento do fenómeno de segregação, típico da cidade moderna, aquele fenómeno ganhou oportunidade. A cidade medieval não necessitava de instituir barreiras físicas entre os seus grupos residentes; apenas se protegia do exterior. A natureza da desigualdade social na sociedade e na cidade tradicional dispensava o recurso a barreiras físicas. Falamos de um mundo em que, em geral, todos conheciam o seu lugar, sem que o espaço (e os seus muros) necessitasse de ser invocado para consagrar a diferença social hierárquica. Apenas a modernidade e a sua nova estrutura social trouxeram a urgência da separação física de diferentes grupos sociais. É olhando para este quadro que se compreende que os CFs, na sua primeira edição, correspondem a apenas um episódio, restrito, é certo, da segregação que caracteriza a cidade moderna.

Focando de mais perto as duas formas que compõem a primeira edição de CFs, começemos por evocar o caso da *praça residencial britânica*. De acordo com Lawrence (1993, p. 90), aquela forma urbanística correspondeu a «uma das primeiras manifestações dos desejos de segregação de classe, de isolamento doméstico e de privatização de espaços abertos que haveriam de constituir mais tarde a base da vida suburbana». O percurso da praça residencial britânica começa em Londres no século XVII, mas apenas o século seguinte assistirá à mudança que lhe garantirá um lugar nesta história. A sua origem é aristocrática e liga-se à nobreza inglesa estabelecida no *countryside* inglês, a esse grupo de ricos *gentlemen farmers* que clausularam os campos e neles introduziram a lógica capitalista. No século XVII, essas praças elegantes construídas nos limites de Londres acolhiam as suas residências urbanas, destinando-se à passagem dos meses de Inverno. Em regra, o terreno pertencia a um senhor que o arrendava a especuladores ou directamente aos residentes. Era também habitualmente aquele, raramente o promotor, que detinha o controlo do desenho dos edifícios em torno da praça, assim como o dos usos desta.

A primeira praça residencial a surgir em Londres foi *Covent Garden*, em 1630. O amplo espaço central da praça começou por ser aberto ao uso

público. O seu recinto era ladeado por ruas que se ligavam em parte à malha urbana, em parte ao campo adjacente. Foi especialmente depois do incêndio de Londres de 1666, e à medida que a cidade se expandia, que a praça residencial se tornou uma das principais formas escolhidas na criação de novas zonas para as classes mais abastadas. Segundo Lawrence (1993), desde o início, estas praças foram projectadas como equipamentos que serviriam para aumentar o valor de propriedade dos edifícios que as ladeavam. Contudo, também segundo o mesmo autor, tal acabou por se não concretizar durante décadas, já que as praças, mantidas abertas ao público, viriam a ser sujeitas a usos incompatíveis com aquela intenção — congestionamento de tráfego, actividades comerciais, prostituição, etc. Segundo Lawrence, estas praças eram paisagens socialmente ambíguas. As relações de propriedade que envolviam eram basicamente feudais: nem a terra nem as casas podiam ser compradas ou vendidas; os residentes apenas detinham, por arrendamento, o direito de uso das casas.

Muitas das praças eram baldios, em relação aos quais os anteriores residentes mantinham o antigo direito de acesso para o exercício de diversas actividades. Não eram, assim, espaços inteiramente privados, sendo que a exclusão do público destas praças era difícil e não claramente legal. Contudo, logo no início do século XVIII se afirmou parte da nova tendência que haveria de ser consagrada legalmente nos anos 1720. Uma nova praça, *Hanover Square*, surgiu em 1713, apresentando no seu centro um jardim vedado (mas ainda não fechado à chave). Obedecendo ao mesmo padrão, surgem alguns novos casos nos anos que se seguem. Na década de 1720, várias das praças mais antigas haveriam também de se modificar, dotando-se por igual de jardins vedados com grades metálicas. Tal aconteceu, em especial, com as mais «atacadas» pela «população». Os residentes lutavam pelo direito à clausura total e legal desses jardins e ao seu usufruto exclusivo. Recorreram então a «um novo mecanismo legal para consagrar o seu objectivo de controlar os usos das praças: *parliamentary enclosure acts*, semelhantes aos usados no mesmo período nos campos» (Lawrence, 1993, p. 97).

A primeira autorização parlamentar surgiu em 1726 com o caso de *St. James's Square*. Muitas outras haveriam de se lhe seguir. Como nota Henry Lawrence (id., *ibid.*), graças a este mecanismo legal, «a tradição dos terrenos baldios urbanos morreu tranquilamente» — o paralelismo entre o caso destes «*enclosures* urbanos» e o dos «*enclosures* rurais» do mesmo período é claro: em ambos se assiste ao declínio das «formas feudais de relações de propriedade» e ao avanço das «formas capitalistas» (id., *ibid.*). Também nos campos de Inglaterra os senhores extinguiram então os baldios. No que respeita às praças residenciais, o autor defende que o seu estatuto e valor mudaram significativamente com essa operação de clausura e de exclusão do seu uso pelo público em geral: aquelas converteram-se em equipamentos

com um valor monetário definido no mercado imobiliário, o que permitiu o aumento do valor das residências aí localizadas. Apenas em meados do século XIX haveria de chegar ao fim a preponderância do modelo da praça residencial britânica, entretanto «exportada» para os EUA. Contudo, desde o final do século anterior que já se impunha uma forma alternativa de alojar as classes mais abastadas — o subúrbio anglo-americano.

Este subúrbio obteve várias formas, sendo que apenas uma delas realiza a passagem directa da praça residencial britânica para os actuais CFs — o subúrbio romântico planeado. Este consistiu numa versão que se destacou no quadro mais amplo da suburbanização anglo-americana. Segundo Fishman (1987), o subúrbio moderno só começou verdadeiramente quando a elite mercantil de Londres mudou a sua residência principal para as *villas* e casas de campo que construiu em redor da cidade. Segundo o mesmo autor, é difícil de determinar o momento exacto em que tal ocorreu; contudo, na última década do século XVIII Londres já se rodeava de verdadeiros subúrbios. Ainda segundo Fishman (1987), a estes haveria de se seguir, nos anos 1820, uma experiência mais completa — *Park Village*. Planeado de raiz e assinado por John Nash, este novo subúrbio consagrava o modelo anglo-americano das «casas no parque» e criava uma verdadeira fórmula: «Nash reuniu todos os elementos do estilo suburbano que até então apenas tinham existido de forma dispersa e deu-lhes uma unidade convincente», «criou assim uma fórmula básica», «transformou o subúrbio numa mercadoria, num produto passível de ser reproduzido indefinidamente» (id., *ibid.*, p. 70).

O modelo básico estava lançado. O subúrbio podia agora ser o objecto de uma única operação de promoção e construção, ao mesmo tempo que dispunha de uma *arquitectura* específica. Esta cruzava o pitoresco inglês com a diversidade dos estilos arquitectónicos e o historicismo. Este modelo encontrar-se-ia na base de um conjunto de novos subúrbios que haveriam de surgir, desde o final da década de 1830, nas franjas de cidades da Inglaterra e, desde cerca de 1850, dos EUA. Nascia então o *subúrbio romântico planeado anglo-americano* (Archer, 1988). Em relação a *Park Village*, existia apenas uma, mas importante, novidade — todo o seu espaço era clausulado. Foi em Manchester e em Liverpool, não em Londres, que surgiram as suas primeiras edições — corria o ano de 1837 quando nasceram *Victoria Park* e *Rock Park*, respectivamente. Foi a norte que a população urbana trabalhadora mais cedo ganhou a dramática face do proletariado urbano industrial moderno e que mais cedo a burguesia também mudou de rosto. Esta, à medida que se transplantava das empresas comerciais para a arena da indústria, cada vez mais sulcava o fosso que a haveria de separar dessa outra classe de que nascera, nalguns casos há uns séculos, noutros há muito menos tempo.

Não foi assim por acaso que Manchester e Liverpool foram as primeiras cidades a acolher esta nova e específica forma de subúrbio. Manchester, ou *Cottonopolis*, constituiu mesmo o emblema da cidade industrial moderna, graças a *A Situação da Classe Trabalhadora em Inglaterra*, de F. Engels (1845). Também Fishman (1987) escolheu Manchester, em particular *Victoria Park*, que apelidou de «Exclusive Victorian Paradise», como foco principal da sua análise do subúrbio romântico. O autor lembra que este tipo de subúrbio só pode ser compreendido através do seu negativo e que foi a nitidez cada vez maior das divisões de classe que apressou a suburbanização em Manchester, tornando inevitável a fuga burguesa do centro da cidade. O «medo de classe», muito mais do que acontecera em Londres com a primeira vaga de suburbanização, constituiu um dos principais motivos dessa decisão urgente da burguesia. A mesma urgência haveria de se repetir noutras cidades inglesas e norte-americanas nas décadas seguintes, até que as novas transformações do capitalismo e da sociedade moderna trouxessem novas formas de relação entre classes e novas relações espaciais.

## CONDOMÍNIOS FECHADOS: PANORAMA DE LISBOA

### METODOLOGIA DE RECENSEAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

Na ausência de informação sistematizada sobre o fenómeno CFs em Portugal, isto é, não existindo nenhum estudo ou qualquer documento que realize o seu recenseamento e caracterização<sup>3</sup> (independentemente de critérios, áreas e períodos temporais), decidimo-nos pela recolha directa de informação e pela constituição de uma base de dados que permitisse realizar a caracterização e a análise do fenómeno, no caso para a AML. Baseámo-nos na informação obtida por intermédio da realização de dois censos complementares conduzidos entre os anos de 1998 e 2005 e relativos aos períodos de 1985-1999 e de 2000-2004. A identificação dos empreendimentos foi realizada com base na consulta da publicidade editada no semanário *Expresso* durante os referidos períodos. Mesmo considerando a hipótese não negligenciável de alguns empreendimentos serem objecto de colocação no mercado por outros meios, aquele apresentou-se, por diversas razões, como o instrumento mais indicado para o recenseamento geral do fenómeno. A partir deste foi constituída uma base de dados relativa a todos os empreendimentos identificados, contendo informação relativa a diversas variáveis. Para além

---

<sup>3</sup> Nesta matéria, Ferreira (2000) não revela carácter sistemático nem extensivo.



dos elementos contidos nos anúncios no semanário *Expresso*, recorreremos aos obtidos por intermédio de inquérito telefónico a empresas promotoras e/ou de mediação ou construção, consulta de outros materiais publicitários, notícias contidas em várias publicações periódicas, consulta de planos directores municipais, planos de pormenor, processos e alvarás de loteamento e construção e fichas técnicas de empreendimentos.

Para o tratamento e a análise da informação contida na base de dados utilizámos o programa SPAD (*Système pour l'analyse des données*). Para a pesquisa mais ampla do fenómeno recorreremos a outros procedimentos metodológicos: análise de informação bibliográfica e documental diversa; observação de empreendimentos; realização de entrevistas em profundidade a múltiplos agentes relevantes (promotores e mediadores imobiliários, administradores de CFs, técnicos municipais, arquitectos, juristas e residentes). Para o período completo de 1985-2004 foram identificados 198 CFs na AML, distribuídos por 14 municípios (no período de 1985-1999 registaram-se 97 empreendimentos localizados em apenas 10 municípios). Deve notar-se que foi em torno dos anos de 1998-1999 que o fenómeno iniciou a sua maior expansão. Para tal contou com a ajuda de uma conjuntura económica particularmente favorável. Entre 1998 e 2001 o mercado imobiliário português conheceu um ciclo muito positivo e os CFs tornaram-se um produto imobiliário relativamente comum. A partir de 1998, uma parte importante, e crescente, da oferta de habitação dirigida aos segmentos médio e médio-alto do mercado passou a ser em condomínio fechado. Infelizmente, o método de recenseamento seguido não permitiu determinar o número de residentes associados ao universo identificado.

## PANORAMA

Os 198 CFs identificados apresentam grandes variações formais. Para além do facto de apenas 16 desses empreendimentos deterem dimensão superior a 5 ha, é também muito variável o número de fogos e o tipo de equipamentos que apresentam, assim como o tipo de segurança a que recorrem, entre outros aspectos. Para uma breve e sintética caracterização do universo de empreendimentos identificados na nossa pesquisa recorreremos à apresentação dos resultados de uma análise de correspondências múltiplas. Graças a esta foi possível identificar a presença de três classes diferentes de CFs na AML. A primeira classe (134 casos) é composta caracteristicamente por um ou mais edifícios de apartamentos. Ocupando áreas inferiores ou iguais a 5 ha, esses empreendimentos não oferecem equipamentos como campos de golfe, *courts* de ténis ou clubes. Jardins e piscinas são equipamentos mais frequentes. No município de Lisboa só se localizam em-

preendimentos deste tipo. A segunda classe de CFs (55 casos) é composta caracteristicamente por conjuntos de menos de 50 moradias.

Finalmente, a terceira classe de CFs (9 casos, que vão dos 30 aos 475 ha e dos 200 aos 2599 fogos) corresponde à quase totalidade dos empreendimentos *master-planned* de média e grande dimensão localizados na AML. Os empreendimentos desta classe distinguem-se caracteristicamente pela variedade de equipamentos que contêm (todos os que caracterizam negativamente a primeira e a segunda classes), pelo número de fogos, pela área e pela multiplicidade de opções habitacionais. Os empreendimentos da segunda e da terceira classes encontram-se tipicamente em municípios suburbanos, ainda que estes últimos também exibam empreendimentos da primeira classe. Ao observar com mais detalhe a organização espacial e os padrões de urbanização das áreas que acolhem CFs, é de assinalar que os de pequena escala se situam «em áreas de ocupação densa e contínua» (conceito de Salgueiro, 2001, p. 118) e que os de média e grande escala estão fora do perímetro urbanizado das localidades suburbanas, ou seja, em áreas que podem ser definidas como «áreas de urbanização intercalar» (id., *ibid.*).

É também importante notar que nos municípios de Cascais, Oeiras e Lisboa, que formam um contínuo ao longo da margem norte do rio Tejo, encontramos 138 empreendimentos (70% de todos os casos). De acordo com vários indicadores e estudos sócio-económicos (INE, 1999; Salgueiro, 1997), o eixo Lisboa-Oeiras-Cascais, a famosa «linha de Cascais», corresponde à área socialmente mais favorecida de toda a AML. Este eixo mantém o seu prestígio tradicional através quer das suas qualidades paisagísticas, quer da sua imagem de afluência, cosmopolitismo e distinção social. Seguindo a mesma lógica, em Lisboa os CFs localizam-se preferencialmente em: áreas antigas da cidade tradicionalmente prestigiadas ou recém-nobilitadas; em velhas áreas industriais entretanto objecto de reconversão funcional e social (o caso da zona da Expo); em áreas novas e em expansão, cuja imagem social se encontra ainda em construção. Fica claro que, quer na AML, quer em Lisboa, os CFs se situam preferencialmente em zonas mais afluentes, caras e prestigiadas, o que é consistente com o objectivo de atrair elementos dos segmentos de mercado médio, médio-alto e alto.

O padrão de localização dos CFs na AML e em Lisboa parece, assim, reforçar padrões de segregação preexistentes. Em todo o caso, deve-se notar que Lisboa, como outras metrópoles mediterrânicas, possui níveis mais baixos de segregação sócio-étnica quando comparada com as metrópoles do Norte da Europa (Salgueiro, 1997), «o que se deve a um tardio desenvolvimento do capitalismo industrial e de uma cultura de planeamento urbanístico formal» (Malheiros, 2002, p. 115). Ao mesmo tempo, «o carácter relativamente excepcional das regulações urbanas» fez com que as «cidades do Sul e as

suas extensões suburbanas ostentassem padrões mais ‘desorganizados’, quer em termos urbanos, quer sociais» (id., *ibid.*). Assim, os CFs parecem fornecer uma barreira adicional num território que pode potencialmente ser ressentido como «insuficientemente» segregado (em todo o caso, as decisões de localização deste tipo de empreendimento dependem essencialmente dos seus promotores e do seu cálculo de sucesso). Acrescente-se ainda que os CFs enquanto tipo específico de segregação se «ajustam bem» a territórios mais «desorganizados» ou, como hoje, onde domina a ordem da fragmentação.

Perscrutando os principais factores que se poderão encontrar na origem da produção social do fenómeno, em geral, e na AML, em particular, devemos começar por assinalar que, como já afirmámos, os CFs parecem, desde a sua origem, encontrar-se associados a condições económicas, sociais, políticas, culturais e espaciais específicas. Sendo claro que o *tempo*, o *espaço* e a *sociedade* fazem diferença, ao longo da história e da geografia do fenómeno existem diversos traços gerais de forma e contexto que permanecem. A capacidade de «viagem» dos CFs, de resto muito aumentada e diversificada nas últimas três décadas, deverá ser atribuída de modo principal ao facto de, desde há muito, aqueles corresponderem a um produto imobiliário específico (mesmo se apresentando algumas variantes), a uma fórmula comercial definida, promovida por agentes imobiliários e passível de ser replicada onde quer que as condições sociais e espaciais de destino o permitam. Existe de facto um conjunto geral de factores sociais e espaciais que parece ser decisivo para o seu surgimento, para além das especificidades de cada localização particular.

Não foi seguramente por acaso que a segunda edição do fenómeno surgiu nos EUA, um dos seus palcos originais, antes de atingir grande parte do mundo. A década de relançamento, 1970, também parece ser significativa. Mais uma vez o fenómeno se associa a um período de rápidas e profundas mudanças sócio-espaciais. No caso dos EUA e de outros países, é mesmo possível falar de uma transição histórica. Parece-nos legítimo estabelecer um paralelo entre o tempo que testemunhou a transição da sociedade tradicional para a modernidade e o que assistiu à chegada do pós-fordismo e da pós-modernidade. A estrutura social e a cultura de muitas cidades sofreram, em ambos os períodos, grandes transformações que haveriam de revolucionar a organização do espaço urbano. Ambos os momentos assistiram à formação de novas classes ou grupos sociais e ao desenvolvimento de novas dinâmicas e relações de classe. Sublinhe-se, em particular, o fenómeno da polarização social, reflexo simultâneo da rápida mobilidade ascendente de alguns grupos sociais e do aumento dos níveis (e da transformação dos tipos) de pobreza. A sua visibilidade e as potenciais tensões sociais associadas, em ambos os momentos, parecem facilitar a segregação.

No que respeita à cultura ou, mais precisamente, à «vida mental» da metrópole, vale a pena chamar a atenção para a importância, em ambos os momentos, dos «medos civilizacionais», dos sentimentos de insegurança (mais ou menos justificados) e de perda de controlo sobre o *espaço* e a *sociedade* habituais. No caso contemporâneo, de acordo com Nan Ellin (1997), é mesmo possível falar-se de um medo ou de uma insegurança tipicamente pós-moderna, do mesmo modo que se pode retratar o «medo» nas sociedades tradicionais e na modernidade. Para Ellin, esse medo actual resulta de mais uma aceleração da «taxa» de mudança social e será também agora maior do que antes. Argumenta ainda que, enquanto o «medo moderno» se desenvolvia num «clima positivista», conduzindo ao esforço da detecção das causas e dos efeitos, o «medo pós-moderno», associado a um clima de menor confiança (na tecnologia, na capacidade de controlo, etc.), terá inspirado respostas muito variadas (para o aprofundamento deste tema, v. Raposo, 2002).

É certo que este quadro muito geral não se aplica de modo exacto a todos os locais onde hoje proliferam CFs. Muitas das cidades em que estes estão presentes não podem, de facto, ser descritas como o palco de processos pós-fordistas ou de pós-modernização, pelo menos de forma significativa. Contudo, mesmo quando assim acontece, assinala-se a presença de fenómenos (com efeitos) equivalentes, a saber, grande desigualdade, insegurança e instabilidade social. Mas deve-se ainda notar que tanto no caso da primeira como da segunda edição do fenómeno se encontra, em regra, em jogo outro tipo de condições sociais. Referimo-nos a factores que não evidenciam manter qualquer relação específica com os antes enunciados nem se associam, necessariamente, a qualquer forma particular de mudança social. Estes factores parecem apenas depender de circunstâncias políticas e culturais especificamente locais.

A expressão «mercado forte, Estado fraco» (utilizada por Peixoto, 2002, na análise de outra questão social no nosso país) pode ser um bom emblema para a caracterização de uma situação na qual a liberdade de acção do sector imobiliário e a ideologia do «privatismo» (McKenzie, 1994) se sobrepõem, em geral, à iniciativa pública e à sua capacidade de controlo do *espaço* e da *sociedade*. Na verdade, os CFs, tanto hoje como no passado, apenas parecem ter oportunidade e verdadeiro sucesso nos cenários em que se observa a ausência ou a insuficiência, a abstenção ou o fracasso, da intervenção estatal na regulação do *espaço* e na provisão de bens públicos. Tal aconteceu claramente por ocasião da primeira versão do fenómeno. Foi no quadro do capitalismo liberal e da opção pela (e da ideologia da) não intervenção pública no território urbano que o mundo anglo-americano experimentou uma forma própria de fazer cidade e subúrbio muito distinta da que se verificou na Europa continental moderna — uma forma em que, como vimos, os CFs

encontraram sentido. Algo de semelhante ocorre nos nossos dias. A geografia contemporânea do fenómeno parece demonstrá-lo.

No caso de Portugal, e da AML em particular, vários dos elementos citados encontraram-se e encontram-se presentes numa conjugação particular. Aquando do 25 de Abril de 1974, Portugal era um país de modernização tardia e desigual. Desde então, e especialmente desde a adesão à União Europeia em 1986, o país conheceu um grande número de rápidas e profundas mudanças sociais e espaciais (muitas delas associadas a tendências pós-fordistas e pós-modernas). A transformação da estrutura social portuguesa e das suas dinâmicas, consequência da reestruturação económica e produtiva, assim como a evolução do sector imobiliário e do estado da regulação pública do território e da provisão de bens colectivos, foram e são, possivelmente, os elementos decisivos para o surgimento e expansão dos CFs em Portugal. No que respeita às transformações da esfera social, as últimas duas décadas testemunharam níveis crescentes de pobreza, exclusão (Capucha, 1998), polarização social (Gaspar *et al.*, 1998) e imigração. Estes são fenómenos que podem implicar diversas tensões sociais, promover sentimentos de insegurança e convidar à segregação.

Nesse período registou-se também uma rápida mobilidade social ascendente de alguns sectores da população. Ao longo do período de referência ocorreu o crescimento relativo de alguns segmentos de classe média e média-alta, sendo estes essencialmente compostos por gestores, executivos, técnicos e profissionais científicos e intelectuais (Peixoto, 1999). Precisamente, os principais clientes dos CFs na AML pertencem a estes segmentos sócio-económicos. As entrevistas efectuadas e as observações de CFs e dos seus preços (normalmente mais elevados do que os de produtos alternativos) parecem demonstrá-lo. Para além da sua capacidade económica, os membros destes grupos sociais relativamente afluentes e de origem recente parecem ser sensíveis a vários dos elementos oferecidos pelos CFs. Entre estes incluem-se: estilos de vida específicos que, em alguns casos, contêm traços inteiramente novos e pouco usuais em Portugal; a possibilidade da consagração e reforço de um estatuto social positivo; a exclusividade no acesso a equipamentos colectivos; a possibilidade de controlo do *espaço* e da *sociedade* mais próximos.

Em matéria de regulação pública do território, Portugal apresenta um défice persistente, seja na esfera do planeamento, como na da intervenção e controlo do território. A ele se associam inúmeros problemas de ordenamento que, num crescendo de complexidade, parecem degradar cada vez mais a confiança na esfera pública e favorecer o avanço de «soluções» privadas, e isto ao mesmo tempo que cresce a influência da ideologia neo-liberal. No que respeita aos CFs, a atitude das autoridades públicas portuguesas tem sido, em geral, muito favorável. Em matéria de legislação, é de salientar que

a década passada trouxe diversas novidades que não só viabilizaram como impulsionaram o desenvolvimento do fenómeno. No que respeita à atitude e acção dos municípios, vale a pena destacar, em primeiro lugar, o facto de estes poderem beneficiar financeiramente com a proliferação dos CFs (o seu funcionamento e manutenção pode representar uma redução de encargos municipais). Em segundo lugar, é de salientar que, em geral, aos políticos e técnicos portugueses parece não interessar a discussão política do fenómeno, o qual é, em regra, reduzido a um caso técnico, administrativo, legal e financeiro.

Por último, é de salientar que o desenvolvimento deste tipo de empreendimento, pelo menos em Portugal, foi em grande medida determinado pela oferta, como o demonstram a observação e a análise da evolução e dinâmica do mercado imobiliário, assim como as entrevistas realizadas. De resto, os CFs constituem um bom espelho e, ao mesmo tempo, parcialmente, uma consequência da evolução do sector imobiliário português desde o final da década de 1980. Genericamente, aqueles reflectem algumas das mais importantes tendências que marcaram esse sector desde então. Entre elas conta-se a crescente especialização e profissionalização (Salgueiro, 1994) do sector, a par da sua modernização e internacionalização e do avanço da diversificação de produtos. Por fim, é de notar que existe evidência suficiente pelo menos para sugerir que os CFs chegaram a Portugal via Brasil, onde já constituíam desde os anos 1980 uma importante realidade (Caldeira, 2000; Ribeiro, 1997). Na AML existem vários CFs promovidos, co-promovidos ou comercializados por empresas de origem brasileira ou cujos executivos adquiriram experiência profissional prévia no Brasil.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

No quadro desta apresentação do fenómeno «condomínios fechados», ilustrado por intermédio do caso da AML, não há verdadeiramente lugar a conclusões. Para além dos elementos introduzidos em cada secção do texto, resta apenas chamar a atenção para a importância de alguns aspectos que não puderam encontrar espaço suficiente ao longo do seu corpo. Esses elementos podem ser apresentados sob a forma de debates. O primeiro respeita à discussão dos múltiplos significados e das relações entre as esferas pública e privada e do tema da *privatização do espaço público*, que apenas pudemos introduzir. O segundo remete para o debate da estrutura e transformações da ordem social burguesa e capitalista e das suas relações com as formas e feições das ordens espaciais contemporâneas. Em conjunto, estes dois debates, se bem que muito largos, são fundamentais para o avanço da compreensão do fenómeno CFs. Por sua vez, a pesquisa deste último

pode lançar luz sobre algumas das suas incógnitas. Apesar de muito específico, atribuímos-lhe uma qualidade paradigmática. Para além de corresponder a uma paisagem singular, o fenómeno em foco reflecte claramente alguns dos principais traços do nosso *tempo, espaço e sociedade*.

#### BIBLIOGRAFIA

- ARCHER, J. (1988), «Ideology and aspiration: individualism, the middle class, and the genesis of the Anglo-American suburb», in *Journal of Urban History*, 14 (2), pp. 214-253.
- BLAKELY, E., e SNYDER, M. G. (1997), *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, Brookings Institution Press.
- BLANDY, S., e PARSONS, D. (2003), «Gated communities in England: rules and rhetoric of urban planning», in *Geographica Helvetica*, 58 (4), pp. 314-324.
- CALDEIRA, T. (2000), *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, Berkeley, University of California Press.
- CAPUCHA, L. (1998), «Pobreza, exclusão social e marginalidades», in J. M. Viegas e A. F. Costa, (orgs.), *Portugal, Que Modernidade?* Oeiras, Celta, pp. 209-242.
- CARVALHO, M. (2001), «Áreas violentas de São Paulo criam os 'condomínios de pobre'», in *Folha de São Paulo*, 2-9-2001, p. 9.
- COY, M., e PÖHLER, M. (2002), «Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina», in *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29 (3), pp. 355-370.
- DAVIS, M. (1990), *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*, Londres, Verso.
- ELLIN, N. (1997), «Shelter from the storm or form follows fear and vice versa», in Nan Ellin (ed.), *Architecture of Fear*, Nova Iorque, Princeton Architectural Press, pp. 13-45.
- ELLIN, N. (1999), *Postmodern Urbanism*, Nova Iorque, Princeton Architectural Press.
- FERREIRA, M. J. (2000), «Os condomínios habitacionais fechados no contexto da sustentabilidade», in *GeoNova*, 1, pp. 99-114.
- FISHMAN, R. (1987), *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, Nova Iorque, Basic Books.
- GASPAR, J., HENRIQUES, E. B., e VALE, M. (1998), «Economic restructuring, social re-composition and recent urban changes in Portugal», in *GeoJournal*, 46, pp. 63-76.
- Greenwald, B. (1998), *50 Fabulous Planned Retirement Communities for Adults*, Nova Jérсия, Career Press.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (1999), *Tipologia Sócio-Económica da Área Metropolitana de Lisboa*, Lisboa, INE.
- JÜRGENS, U., e GNAD, M. (2002), «Gated communities in South Africa: experiences from Johannesburg», in *Environment and Planning, B*, 29 (3), pp. 337-353.
- KNOX, P. (1991), «The restless urban landscape: economic and sociocultural change and the transformation of metropolitan Washington, DC», in *Annals of the Association of American Geographers*, 81 (2), pp. 181-209.
- KNOX, P. (1992), «The packaged landscapes of post-suburban America», in J. W. R. Whitehand e P. J. Larkham (eds.), *Urban Landscapes: International Perspectives*, Londres, Routledge, pp. 207-226.
- LAWRENCE, H. (1993), «The greening of the squares of London: transformation of urban landscapes and ideals», in *Annals of the Association of American Geographers*, 83 (1), pp. 90-118.
- LUYMES, D. (1997), «The fortification of suburbia: investigating the rise of enclave communities», in *Landscape and Urban Planning*, 39, pp. 187-203.



- MALHEIROS, J. (2002), «Ethni-cities: residential patterns in the Northern European and Mediterranean metropolises — implications for policy design», in *International Journal of Population Geography*, 8, pp. 107-134.
- MARCUSE, P. (1997), «The enclave, the citadel, and the ghetto: what has changed in the post-fordist U. S. city», in *Urban Affairs Review*, 33 (2), pp. 228-264.
- MCKENZIE, E. (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale, Yale University Press.
- MILES, M., BERENS, G., e WEISS, M. (2000), *Real Estate Development: Principles and Process*, Washington, Urban Land Institute.
- MITCHELL, W. T. (ed.), (1994), *Landscape and Power*, Chicago, Chicago Press.
- MOUDON, A. V. (1990), «Introduction», in A. V. Moudon, B. Wiseman e K. Kim (eds.), *Master Planned Communities: Shaping Exurbs in the 1990's*, Seattle, College of Architecture and Urban Planning/Universidade de Washington, pp. 9-16.
- PEIXOTO, J. (1999), *A Mobilidade Internacional de Quadros*, Oeiras, Celta.
- PEIXOTO, J. (2002), «Strong market, weak state: the case of recent foreign immigration in Portugal», in *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 28 (3), pp. 483-497.
- RAPOSO, R. (2002), *Novas Paisagens: A Produção Social de Condomínios Fechados na Área Metropolitana de Lisboa*, Lisboa, ISEG/UTL (tese de doutoramento).
- RAPOSO, R. (2003), «New landscapes: gated housing estates in the Lisbon Metropolitan Area», in *Geographica Helvetica*, 58 (4), pp. 293-301.
- RAPOSO, R. (2006), «Gated communities, commodification and aestheticization: the case of the Lisbon Metropolitan Area», in *GeoJournal*, 66, pp. 43-56.
- RIBEIRO, L. (1997), *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados*, Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- SALGUEIRO, T. B. (1994), «Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana», in *Finisterra*, 57, pp. 79-101.
- SALGUEIRO, T. B. (coord.) (1997), *Internacionalização, Reestruturação Económica e Produção de Novas Marginalidades na Região de Lisboa*, Lisboa, JNICT/DGOTDU.
- SALGUEIRO, T. B. (2001), *Lisboa, Periferia e Centralidades*, Oeiras, Celta.
- VIEILLARD-BARON, H. (1996), *Les banlieues*, Paris, Flammarion.
- WEHRHAHN, R. (2003), «Gated communities in Madrid: Zur Funktion von Mauern im europäischen Kontext», in *Geographica Helvetica*, 58 (4), pp. 302-313.
- WEHRHAHN, R., e RAPOSO, R. (2006), «The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain», in G. Glasze, C. Webster e Frantz Klaus (eds.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*, Londres, Routledge, pp. 170-189.