

# Os condomínios habitacionais fechados no contexto da sustentabilidade<sup>1</sup>

**Maria Júlia Ferreira**

Departamento de Geografia e Planeamento Regional

Faculdade de Ciências Sociais e Humanas

Universidade Nova de Lisboa

Av. Berna, 26C, 1069-061 LISBOA

Tel.: +351.217933919

Fax: +351.217977759

e-mail: Julia.Ferreira@fcs.h.unl.pt

## Resumo

*A sustentabilidade é hoje uma aposta fundamental do desenvolvimento territorial nos seus diferentes níveis, valorizando-se, por isso, as propostas que integram os princípios daquela. Os condomínios habitacionais fechados são novas formas urbanas que associam a habitação e o lazer, unidades urbanas fechadas que integram equipamentos de lazer/desporto e algum comércio e serviços e que vão invadindo os espaços rurais das periferias urbanas e os naturais com fortes potencialidades para o lazer. A sua expansão deu-se sobretudo a partir dos meados dos anos oitenta, principalmente, nos anos noventa, tal como as propostas para a sustentabilidade.*

*Que relações podemos encontrar entre estes dois fenómenos, um que marca os objectivos do desenvolvimento territorial e o outro que se traduz em formas de produção de habitação que impõem um novo padrão de organização do espaço urbano e da sociedade? Os condomínios fechados contribuem para a sustentabilidade ou jogam ao invés desta? Neste contexto, todas as tipologias de condomínios habitacionais fechados seguem a mesma lógica? Pretendemos apresentar alguns contributos para a reflexão sobre esta temática que se mostra actual e pertinente.*

**Palavras-chave:** condomínios habitacionais fechados, sustentabilidade, espaço rural e urbano.

---

<sup>1</sup> Texto desenvolvido no âmbito do Projecto “Condomínios habitacionais fechados e efeitos na organização e gestão do território. O caso da Área Metropolitana de Lisboa”, em curso no CEGPR e coordenado pela autora.

## Résumé

*La durabilité est aujourd'hui la base fondamentale du développement territorial dans ses différents niveaux ; on favorise donc les propositions qu'intègrent ces principes. Condominium fermé d'habitation est une forme urbaine nouvelle qu'associe le logement et le loisir, unités urbaines fermés qu'intègrent des équipements de loisir/sport et quelques unités de commerce et de services et que sont en train d'envahir les aires rurales des périphéries urbaines et les espaces de nature avec des fortes potentialités pour le loisir. Son expansion s'est fait sentir surtout à partir du début des années quatre-vingt, principalement pendant les années quatre-vingt-dix, ainsi que les propositions pour la durabilité.*

*Que relations pouvons-nous trouver entre ces deux phénomènes, un que signale les objectifs du développement territorial et l'autre que se traduit en formes de production de logements qu'imposent un nouvel modèle d'organisation de l'espace urbain et de la société ? Le condominium fermé contribue pour la durabilité ou jouet contre ? Dans ce contexte toutes les typologies de condominium fermé d'habitation suivent la même logique ? On essaie de présenter quelques contributions pour la réflexion sur cette thématique que nous paraît actuel et pertinente.*

**Mots-clés :** condominium fermé d'habitation, durabilité, espace rural et urbain.

## Abstract

*Sustainability is nowadays a fundamental bet of the territorial development at its different levels, benefiting any proposal based on those principles. The joint estates for dwelling are new urban forms that associate housing and leisure, closed urban units that integrate leisure/sport equipments and some shops and services and that are invading the rural areas of the urban peripheries and natural spaces with high potentialities for leisure. Their expansion occurred mainly since the beginning of the eighties, especially during the nineties, just like it happened with the proposals towards sustainability.*

*What kind of relationship can we expect between these two phenomena, one representing the goals of a territorial development and the other corresponding to types of residence production, which impose a new pattern of the urban organisation as well as of the society organisation? Do the closed joint estates contribute to the sustainability or play against it? In this context does every typology of closed joint estates for dwelling follow the same logic? We shall present some contributions for the reflection around this actual and pertinent thematic.*

**Keywords:** closed joint estates, sustainability, rural and urban areas.

## Sustentabilidade e desenvolvimento sustentável

O conceito de sustentabilidade nasceu nos anos setenta, a partir das ideias lançadas pelo Clube de Roma sobre o modelo de sistema ambiental mundial que, segundo aquele, devia ser “sustentável” e capaz de satisfazer as necessidades básicas de toda a população. Entre 1980 e 1984, o termo entrou no vocabulário dos especialistas do desenvolvimento, aparecendo, logo em 1980, na publicação *World Conservation Strategy*. Em 1985, o relatório Brundtland consagrou-o e o livro *O nosso Futuro Comum*, publicado em 1987, foi o marco definitivo para a sua difusão. Em 1993, a Comissão Europeia assumiu a designação no documento sobre *Crescimento, Competitividade e Emprego* (reportando-se ao relatório Brundtland). O Tratado de Amsterdão reforçou a importância do desenvolvimento sustentável como um dos principais objectivos e integrou as questões ambientais nas políticas comunitárias sectoriais; este propósito foi intensificado no Conselho Europeu de Cardiff, em Junho de 1998, tornando-se, em 1999, uma preocupação constante na maioria das reuniões políticas e científicas internacionais.

A sustentabilidade não se identifica com o desenvolvimento sustentável, pois este inclui, obrigatoriamente, a dimensão social (cfr. BLOWERS-EVANS, 1997: 16). A sustentabilidade é uma lógica que assenta no conceito de capital ambiental e em dois princípios: o da justiça social intergeracional (o que implica reduzir as assimetrias regionais e que as próximas gerações devem ter capacidade de produzir bem estar pelo menos equivalente ao do presente) e o do capital ambiental (através da responsabilidade partilhada o capital crítico deve ser mantido pelo menos aos níveis do presente e a compensação ambiental deve ser conseguida através do capital não-crítico).

A sustentabilidade implica princípios de gestão ambiental e princípios de tomada de decisão democráticos e assenta na capacidade de carga da Natureza (sustentabilidade ambiental), nas economias sustentáveis (sustentabilidade económica) e na equidade e justiça social (sustentabilidade social), envolvendo, assim, pelo menos estas três dimensões (muitas vezes junta-se também a cultural).

O desenvolvimento sustentável é uma aplicação dos princípios da sustentabilidade, e é, segundo a *World Commission on Environmental and Development* (1987)<sup>2</sup> “o desenvolvimento que satisfaz as necessidades do presente sem comprometer as possibilidades das futuras gerações e satisfazendo as suas próprias necessidades”. Ele não é sinónimo de crescimento limitado e afasta-se do discurso deste mas ambos aceitam que as capacidades biofísicas não são infinita-

---

<sup>2</sup> A brasileira Kátia Mendonça no artigo “Anos FHC (Fernando Henrique Cardoso): o imaginário político e o não-olhar” classifica o “desenvolvimento sustentável” como uma panaceia teórico-sociológica: “Para verem-se livres delas (das máscaras que reforçam uma consciência alienada) novas fórmulas são criadas, e assim surgem panacéias teórico-sociológicas tais como a do “desenvolvimento sustentável”, que se pretendem universais. Fórmulas de conduzir o Outro a se fazer útil em uma sociedade na qual ao ser humano se atribui não só o valor de troca, mas o de utilidade”

(<http://www1.1dc.lu.se/latinam/virtual/politica/anos.htm>)

mente elásticas, ou seja, o crescimento pode não ser limitado mas tem de ser tal que não afecte o capital ambiental crítico (cfr. BLOWERS-EVANS, 1997:17); ele “...não é um estado de harmonia mas um processo contínuo de mudança no qual as iniciativas de desenvolvimento devem ser consistentes com as necessidades quer do futuro quer do presente” (METREX, 1998: 8).

Muitas das propostas para o desenvolvimento sustentável referem-se aos espaços urbanos ou urbanizáveis, falando-se então em sustentabilidade urbana.

## **A sustentabilidade urbana: cidades Verdes e Ecocidades**

O desenvolvimento urbano sustentável aposta:

- “no significado do espaço urbano público;
- na influência dos grandes projectos na sustentabilidade urbana;
- nas relações entre estrutura urbana física, estrutura da população, recursos socio-económicos da população, valores e modos de vida e comportamento ambiental relevante;
- no papel dos recursos naturais no ambiente urbano;
- na melhoria das condições de habitação como contributo para o desenvolvimento sustentável”<sup>3</sup>

Consideram-se 4 princípios gerais a adoptar nas políticas urbanas: gestão urbana, integração de políticas, aplicação do conceito de ecossistema e cooperação/ parceria

Neste contexto, o processo de planeamento tem de se apoiar em índices ambientais (consumo de solo, estradas e vias, áreas de estacionamento, áreas em abandono, áreas monofuncionais, habitantes por área verde, acessibilidades às áreas verdes, níveis de ruído, etc.) mesmo nos espaços urbanos. As áreas metropolitanas (onde mais se desenvolvem os condomínios fechados) são caracterizadas pela complexidade das interacções espaciais, ambientais, sociais e económicas e, por isso, exigem um esforço redobrado no sentido da implementação da sustentabilidade urbana.

O movimento das cidades sustentáveis nasceu nos anos noventa na continuação das propostas para a sustentabilidade mas podemos considerar que ele tem raízes muito mais profundas, relacionadas com a procura de formas urbanas dotadas de elevada qualidade de vida. Podemos referir as Cidades Saudáveis (Healthy Cities), as Cidades de cinturas verdes (Greenbelt Cities), as Cidades Habitáveis (Livable Cities), as Cidades Jardim (Garden Cities)<sup>4</sup>, as Ecocidades (Ecocities), as Cidades Verdes (Green Cities), as Cidades Limpas (Clean Cities) e algumas das propostas do Novo Urbanismo.

<sup>3</sup> Report of the Eighth Conference on Urban and Regional Research, Madrid, 1998: 265.

<sup>4</sup> Que nos remetem para E. Howard (1902), Garden Cities of Tomorrow Swan, Sonnenschein, London.

Nos Estados Unidos da América, o movimento das Cidades Saudáveis remonta a 1840, com a criação da Comissão para as cidades Saudáveis e a ele estão associados, nos países desenvolvidos, os programas de salubridade e melhoria das condições de habitabilidade das cidades. O movimento das cidades de cinturas verdes materializava a ideia de que o crescimento limitado é um elemento importante para a qualidade de vida. O conceito de Cidade Habitável, surgido em 1985, é uma versão mais actual desses dois movimentos que antecede as propostas da sustentabilidade e é continuada pela de Cidade Limpa. O Novo Urbanismo tem pressupostos diferentes, criando um mundo urbano utópico, irreal, que dá expressão ao sonho e ao fantástico (do tipo “Disney World”)

As cidades Verdes e, sobretudo, as Ecocidades, situam-se no contexto da sustentabilidade, que se inspira, de alguma forma, em todos aqueles modelos urbanos. Uma Ecocidade é uma aglomeração bem demarcada, com uma dimensão à escala humana que integra as actividades humanas de forma harmoniosa no ambiente natural, suporta um desenvolvimento humano saudável e pode ter continuidade até a um futuro indefinido, ou seja, respeita os princípios da sustentabilidade urbana. É uma proposta de solução integrada para a crise global social e ecológica, considerada adequada quer para o mundo industrializado, urbano e rural, quer para os restantes dois terços da humanidade. Elas constituem as frentes pioneiras, as comunidades piloto, que visam o desenvolvimento sustentável do povoamento humano, adoptado pelos líderes mundiais na conferência do Rio de 1992 para caracterizar o século XXI (Agenda 21). As Ecocidades formam, desde 1994, uma rede global, GEN (Global Eco-Village Network) que tem como objectivos dar suporte ao desenvolvimento do povoamento humano sustentável, facilitar a troca da informação entre os aglomerados que constituem a rede e desenvolver informação pertinente sobre os conceitos de Ecocidades e as experiências ensaiadas.

Nas Ecocidades as pessoas procuram o contacto directo com a natureza, sendo dominante a componente ambiental, o que não acontecia mesmo nas cidades jardim onde era valorizada; procuram ser uma solução nascida de baixo para cima que respeita as especificidades, as diferenças entre o norte e o sul, entre o urbano e o suburbano, entre a vida rural e as várias tradições culturais.

Há Ecocidades, pelo menos, desde os anos trinta embora fossem experiências pontuais e sem continuidade (Solheimar, na Islândia, fundada em 1930, comunidade de Findhorn, na Escócia, 1962, The Farm, em Summertown no Tennessee, 1971 e, sobretudo, Crystal Waters, na Austrália, 1985). O Gaia Trust da Dinamarca, em 1990, tomou a iniciativa de unir as comunidades sustentáveis e o relatório de Gilman, de 1991, marcou o início da procura de um modelo ideal para a sociedade sustentável. Em 1994, foi formada a GEN entre as nove comunidades fundadoras (Findhorn da Escócia, The Farm do Tennessee nos EUA, Lebensgarten da Alemanha, Crystal Waters da Austrália, Ecoville da Rússia, Gyûrufu da Hungria, The Ladakh Project da Índia, The Manitou Institute do Colorado nos EUA) e a Associação das Comunidades Sustentáveis Dinamarquesas. No final de 1998, era constituída por 160 comunidades.

Os princípios da sustentabilidade urbana<sup>5</sup> foram traduzidos, ao nível metropolitano, pelo Grupo Técnico 1 da METREX que, na sua reunião, em Outubro de 1996, tomou como pontos de partida a Conferência das Cidades Metropolitanas, realizada em Atenas, e a Conferência Europeia de Vilas e Cidades Sustentáveis, promovida em Lisboa, interpretou o conceito, definiu as formas de implementação da sustentabilidade social, económica e ambiental e defendeu a importância da ligação entre esta e o planeamento espacial. O uso sustentável do solo e o conceito de Cidade Verde, estendido às actividades de planeamento, foram apostas essenciais, adoptando-se, para as áreas metropolitanas, a filosofia dos corredores verdes como estratégia fundamental.

Em 1997, a Comissão Europeia clarificou melhor a posição no documento “Para uma Agenda Urbana da União Europeia” e no Quadro de Acção da UE promovia o desenvolvimento urbano sustentável através de 4 objectivos: “Reforço da prosperidade económica e emprego nas cidades”, “Promoção da igualdade, inclusão social e regeneração nas zonas urbanas”, “Protecção e melhoria do ambiente urbano rumo à sustentabilidade local e global” e “Contribuir para a boa administração urbana e a responsabilização local”.

Um dos Projectos-Piloto Urbanos financiados pela Comissão Europeia no período 1997-1999 foi exactamente o de Falun, Borlänge, na Suécia, que visava “A sustentabilidade Ecológica como Força Motriz numa Região Urbana de Dimensão Média”. Tratava-se de uma área de transição entre o sul populoso e o norte pouco povoado, enfermando de uma importante crise industrial. A meia distância entre Falun e Borlänge, foi instalado o “Centro de Recursos Naturais de Dalarna” com a função de coordenar as actividades ambientais e acolher três instituições importantes: o Parque Europeu de Investigação Urbana”, o “Centro Económico e Tecnológico” e o “Centro de Informação Ambiental”. A aposta foi no sentido de fomentar a utilização de tecnologias ambientais no sector privado, fomentar a criação e o crescimento de PME no sector ambiental, levando à reestruturação económica da área, de forma a tornar-se um modelo de desenvolvimento urbano sustentável.

O Reino Unido também conseguiu fazer aprovar o Projecto “Plano de Desenvolvimento sustentável” para Leicester. Este localiza-se igualmente em áreas em declínio industrial e ambiental e “procura combater o desemprego, a exclusão social e a falta de confiança empresarial através de um pacote de regeneração constituído por medidas de apoio económico ao nível local, com especial ênfase na gestão ambiental e no desenvolvimento sustentável” (Comissão Europeia, 1999:38). Pretendia ser a primeira cidade ambiental da Grã Bretanha, fomentando a melhoria das técnicas de gestão do ambiente através de um centro e de uma “casa ecológica”.

A Grécia conseguiu lançar o SWANS, Programa Inovador de Desenvolvimento Sustentável de Atenas Ocidental. Era a área mais desfavorecida da periferia de Atenas e abrangia 9 municípios, embora se aplicasse inicialmente apenas aos 4 mais carenciados. Assentava na

<sup>5</sup> Comissão Europeia (1999), *Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Acção*, Luxemburgo.

criação de um Centro intermunicipal para a gestão da informação, ICIM, que deveria controlar uma rede de miniautocarros (dotados de equipamentos inteligentes que informariam sobre o fluxo do trânsito), apoiar as PME no acesso a informações financeiras e de investimento e desenvolver programas de formação.

Estes projectos incidem sobre regiões com problemas sociais, económicos e ambientais importantes mas adoptam estratégias diferentes, centradas, no entanto, nas tecnologias ambientais, na gestão sustentada dos recursos e na educação ambiental. Até que ponto é que esta mesma lógica se aplica aos condomínios habitacionais fechados, como novas formas de produção do espaço urbano, é o que vamos desenvolver de seguida.

## A sustentabilidade ambiental e os condomínios habitacionais fechados

O ambiente e a paisagem são elementos centrais no desenvolvimento sustentável assim como nos condomínios habitacionais fechados, tal como se pode verificar na publicidade que lhes é feita. Para o demonstrar analisámos 122 folhetos/anúncios sobre 46 empreendimentos urbanos<sup>6</sup>, distribuídos pelas diferentes tipologias consideradas pertinentes, neste contexto.

Estas atendem a vários critérios de classificação: a **localização** em relação ao tecido urbano consolidado, donde resulta uma valorização diferente dos equipamentos de lazer ao ar livre e a extensão de áreas verdes integradas; e que se traduz fundamentalmente na oposição urbano/periurbano<sup>7</sup>. A **actividade-âncora** constituiu o segundo critério: os designados por clubes de campo centram-se muitas vezes à volta do golfe e, por isso, decidimos englobar na mesma classe todas as situações em que o golfe existisse. Os condomínios turísticos foram divididos em dois tipos, os balneares e não balneares (de rio, barragem, albufeira, montanha,...), atendendo à actividade-âncora e às localizações; enquanto os primeiros se assemelham aos urbanos, os segundos têm densidades urbanas e índices de ocupação muito mais baixos, valorizando elementos ambientais diferentes. O tipo de clientela a que se destinam (**procura**) constituiu o terceiro critério de classificação, destacando-se, neste caso, apenas os da 3<sup>a</sup> idade.

O conhecimento da informação sobre a temática aconselhou a introdução de outra categoria de empreendimentos que, não se desenvolvendo em condomínio fechado, segue uma lógica muito próxima, com segurança ou controlo de entradas, muros ou cercas e equi-

<sup>6</sup> 41 desenvolviam-se em condomínio habitacional fechado e 5 obedeciam a uma lógica muito próxima mas não eram referidos como sendo fechados.

<sup>7</sup> Os urbanos localizam-se dentro de perímetros urbanos e os equipamentos de lazer de ar livre incorporados estão, geralmente, reduzidos ao jardim, lago, parque infantil ou a um campo de ténis. Os periurbanos são novas urbanizações localizadas fora dos perímetros urbanos consolidados, têm equipamentos de ar livre diversificados e ocupam vastas áreas; têm uma actividade-âncora (frequentemente o golfe ou o hipismo) que lhes dá a imagem e o motivo para atrair uma clientela seleccionada.

pamentos integrados de uso privativo ou semi-privativo (algumas vezes aparece mais tarde essa referência ou os novos desenvolvimentos levam ao aparecimento de subconjuntos em condomínio fechado). Foram assim também incluídos aldeamentos e edifícios de apartamentos (alguns loteamentos entram nesta lógica mas não incluímos nenhum nesta análise).

Para o objectivo deste texto considerámos, como dissemos, uma amostra de 122 anúncios sobre 46 empreendimentos, distribuídos pela amostra da seguinte forma:

**Quadro 1: Distribuição da amostra de condomínios habitacionais por tipologias**

condomínios habitacionais fechados			empreend. similares a cond. fech.		
	v.a.	%		v.a.	%
urbanos	21	46	aldeamentos	3	7
periurbanos	4	9	loteamentos	0	0
clubes de campo e/ou golfe	7	15	edif. de apartamentos	2	4
balneares	6	13	<b>total</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
de montanha/barragem/albufeira	2	4			
de 3ª idade	1	2			
<b>total</b>	<b>41</b>	<b>89</b>			
<b>Total geral</b>				<b>46</b>	<b>100</b>

Os condomínios habitacionais fechados distribuem-se por todo o país mas, pelo menos nesta primeira fase, têm maior concentração nas principais áreas urbanas e na sua envolvente imediata. A amostra teve em conta tanto as maiores concentrações como as diferentes tipologias de que partimos, distribuindo-se espacialmente da seguinte forma:

**Quadro 2: Distribuição espacial dos condomínios habitacionais analisados**

	condomínios habitacionais fechados						similares a c.h.f		total	
	urbano	periurb	c.campo	balnear	n/baln	3ªidade	aldeam	apart.	v.a.	%
Área de Lisboa	9	4	7			1	3	2	26	57
Área do Porto	10			3					13	28
Algarve	2			3					5	11
Centro Interior					2				2	4
Total geral	21	4	7	6	2	1	3	2	46	100

No conjunto dos 122 anúncios, verificámos que os elementos paisagísticos ocupavam o 3º lugar nos motivos do *marketing*, depois da qualidade de vida/conforto/modernidade das formas do habitat e da localização, como se vê no quadro seguinte:



**Quadro 3: Elementos de suporte do marketing dos condomínios habitacionais**

Elementos referidos no marketing	% citações
Qualidade/conforto/modernidade/privacidade/sossego do habitat	19
Localização	19
Elementos paisagísticos	16
Equipamentos integrados na unidade urbana	14
Acessibilidades	13
Convivibilidade/desporto-âncora	7
Segurança	7
Clima	2
Qualidade da forma urbana	2
Valores sociais e patrimoniais	1
Total	100

Estes resultados relacionam-se também com o elemento que mais se valoriza na venda; os lotes para as moradias, os lotes com as moradias ou os apartamentos; o que se apresenta é geralmente o conjunto urbano, como se vê nos 122 anúncios analisados:

**Quadro 4: Elemento mais valorizado no marketing dos condomínios habitacionais**

Elemento mais valorizado	% citações
Conjunto urbano	68
Apartamento/residências	18
Lotes	6
Localização	4
Ambiente/paisagem/desporto	3
Total	100

Muitos dos condomínios habitacionais fechados, com destaque para os periurbanos, clubes de campo e de montanha/albufeira, localizam-se em áreas privilegiadas do ponto de vista ambiental, em áreas de reserva, áreas florestais ou destinadas a fins turísticos nos Planos Directores Municipais. A construção de habitação respeitando o ambiente, integrada na paisagem e de muito baixa densidade permite nestes casos a aprovação de conjuntos urbanos (podem-se desenvolver em aldeamentos turísticos, loteamentos urbanos ou condomínios fechados). Numa leitura rápida todos eles degradam a paisagem porque mudam o seu uso de áreas verdes para urbano, com todas as agressões associadas a essa alteração. Os defensores argumentam que as alternativas de desenvolvimento implicariam uma degradação maior dessas áreas verdes devido aos custos da manutenção, ao desinteresse dos privados e à impotência do sector público para intervir; a pressão urbanística torna-as fortemente apetecíveis para a localização de armazéns, grandes superfícies comerciais, industriais, de lazer/ entretenimento ou de outras formas que agridem ainda mais a paisagem.

Os condomínios habitacionais fechados urbanos podem ser a valorização de novas áreas urbanas ou de antigos espaços privilegiados que estavam em degradação, pois têm, geralmente, alto padrão de qualidade e, por isso, são espaços de elites; pretendem fazer a integração

do habitar com o desporto/lazer, incorporando e privatizando áreas do espaço urbano coletivo, na forma de jardim, lago, parque infantil, lembrando, de alguma forma, os elementos naturais, mesmo que em pequena dimensão. Deste ponto de vista, pelo menos no caso português, eles fizeram com que muitas das novas urbanizações se valorizassem, integrando algumas lógicas associadas ao modelo dos condomínios fechados, nomeadamente equipamentos de desporto e de lazer. Esta problemática tem de ser equacionada no contexto da promoção habitacional para as classes sociais altas e médias/altas e para a “cultura das segundas residências”.

Podemos dizer que os condomínios fechados são a entrada em pleno do capitalismo neste segmento da procura de habitação que era um mercado com muitas potencialidades por explorar.

A segmentação do espaço urbano de elite fica, no entanto, reforçada pois eles estendem-se por toda a cidade numa lógica que ultrapassa a tradicional teoria sectorial de Hoyt. Aos espaços outrora ocupados pelas classes mais ricas juntam-se muitas outras dispersas pela cidade; se o modelo fosse levado ao extremo levaria à desagregação da cidade como unidade. A estrutura urbana assente nas unidades de vizinhança e no equilíbrio funcional destas não se sobrepõe aos resultados do modelo dos condomínios fechados, pois este segrega e isola estratos sociais por homogeneidade em vez de apostar na miscigenação social.

Poderemos deduzir que os condomínios habitacionais fechados pretendem ser uma espécie de Ecocidade em miniatura? A homogeneidade social e a falta da integração casa-emprego (auto-sustentação) contrariam essa hipótese. Naturalmente que há dois tipos principais de condomínios habitacionais fechados quanto aos fins a que se destinam, de residência principal ou de segunda residência; o que acabámos de afirmar é válido sobretudo para os primeiros.

## **A Sustentabilidade económica e os condomínios habitacionais fechados**

Neste contexto podemos entender a sustentabilidade como um equilíbrio entre a população residente e as actividades oferecidas no espaço circunscrito pelo condomínio fechado, alargando o conceito de actividade às de lazer, uma vez que as económicas, em sentido restrito, são pouco numerosas. Para a análise, listamos os equipamentos de ar livre e as actividades de comércio e serviços referidas nesses 122 anúncios.

**Quadro 5: Equipamentos de desporto e lazer ao ar livre e actividades de comércio e serviços (% de citações em 122 anúncios)**

Equip. de desporto/lazer ao ar livre	%	Comércio	%
jardins	26	centro comercial	19
campos de ténis	24	espaço/área/zona comercial	23
hipismo	12	lojas	29
golfe 18 buracos	11	proshop	10
golfe 9 buracos	4	quiosque	3
campos para jogos	8	minimercado	16
circuitos de manutenção	3	total (9%)	100
parques infantis	3	<b>serviços</b>	
squash	2	creche/infantário	16
marina	2	jard. infância/infantil	13
albufeiras e lagos	2	escolas ens. regular	22
apoio a desportos (caça, pesca, náuticos)	1	escolas de desporto	22
pistas para velocípedes e afins	2	clínicas e serviços de saúde	13
total (66%)	100	clínica veterinária	3
<b>restauração</b>		centro empresarial	3
bares/cafetaria	43	centro de escritórios	3
restaurantes	41	apoio domiciliário e assist.	5
snack-bar	4	total (11%)	100
hotéis	10		
aparthotel	2		
total (15%)	100		

NB: ( ) % do total de citações.

Como se vê, 224 das 343 citações (66%) referem-se a equipamentos de desporto/lazer ao ar livre; nestes, destacam-se os jardins (26%) e os campos de ténis (24%), o golfe (15%) e o hipismo (12%). O golfe e o hipismo são actividades-âncora nos clubes de campo e em muitos dos condomínios peri-urbanos; os campos de ténis aparecem também nos urbanos porque requerem espaços menos amplos. Estes três desportos polarizam as atenções e os motivos da procura destas formas de habitação e lazer.

A restauração e os hotéis (15% das citações) não aparecem como uma grande aposta quando se analisa o conjunto dos condomínios sem fazer a segmentação da amostra mas, quando isolamos os de *standing* mais elevado, verificamos que estes consideram a qualidade da unidade hoteleira incorporada como uma das suas imagens de marca. O comércio é, geralmente, banal, satisfazendo as necessidades do quotidiano. Os serviços propriamente ditos são, sobretudo, os de apoio à infância, ao ensino regular e ao ensino do desporto, aparecendo também alguns casos que valorizam os de saúde e de assistência (são centrais nos C.H.F.de 3ª idade). As actividades económicas no seu sentido mais restrito limitam-se à referência de um centro empresarial e de um centro de escritórios, traduzindo a aposta na segregação do emprego (não auto-sustentação) que se localizará fora destas unidades urbanas (pretendem ser locais de descanso, de lazer e de habitação, não de trabalho).

Como referimos, na integração casa-emprego tem de se separar o caso condomínios habitacionais fechados de residência habitual; se todos apostam no incremento da mobilidade geográfica, logo no aumento das emissões poluentes, nos de residência habitual a não adopção dos princípios da auto-sustentação reforça a oposição aos princípios da sustentabilidade.

## A sustentabilidade social e os condomínios habitacionais fechados

A sustentabilidade social inclui o sentido de comunidade e de solidariedade social, sabendo-se que o primeiro é uma das razões que fundamentam o movimento das comunidades muralhadas nos Estados Unidos da América. Na publicidade analisada verificámos que a convivibilidade é um elemento importante mas, nesta amostra, não ocupava o primeiro lugar, como se vê no quadro seguinte:

**Quadro 6: Valores sociais associados ao marketing dos condomínios fechados**

Valores sociais associados ao marketing	citações
	%
Status social	37
Convivibilidade	22
Família	19
Felicidade	17
Repouso/lazer/tranquilidade	4
Exclusividade	1
Privacidade	0
Total	100

A ideia de comunidade planeada e o objectivo da vida comunitária, que designámos no seu conjunto por convivibilidade, representavam 22% dos valores sociais identificados. Em posição cimeira colocava-se o estatuto social que marca em primeiro lugar a procura destas unidades urbanas em Portugal (e não a segurança como parece ser noutros países).

Quando os grandes projectos de reabilitação/renovação urbana visam a sustentabilidade urbana, a preocupação central é a de contrariar a formação de guetos pois estes são a negação da solidariedade social (questão colocada de forma aprofundada, e nestes termos, em relação à sustentabilidade do projecto para a área da EXPO 98 de Lisboa e as probabilidades de formação de guetos<sup>8</sup>). Admitindo este princípio, os condomínios habitacionais fechados vão contra a sustentabilidade social, pois traduzem-se na segmentação socio-espacial, na guetização do espaço e da sociedade, não contribuindo para o reforço do sentido de comunidade e de solidariedade humana. Nos casos em que todos os serviços estão privatizados, há

<sup>8</sup> "Public-Private Cooperation in the implementation of sustainable projects: the EXPO98", Anexos do Documento *Sustainability and The Metropolitan Planning Process*, Final Report, Nice, March 1998.

quem questione a lógica dos impostos que revertem para “os outros”, para “os de fora”; se o Estado nada gasta conosco porque havemos nós de pagar? É a negação da função social de redistribuição através do Estado e de todos os princípios que fundamentam a sociedade em que vivemos.

O modelo dos condomínios fechados teve maior expansão nos países menos desenvolvidos em que há uma “dualização social” muito grande e onde se verifica uma abertura capitalista como efeito da globalização. Podemos aplicar-lhe o que Kátia Mendonça disse sobre o Brasil nos anos de Fernando Henrique Cardoso: “Todos os cenários descritos correspondem a uma única realidade. Em uma de suas dimensões, a do poder político, os governantes fazem-se surdos à miséria e à violência encastelando-se em seus domínios. Mas é a mesma realidade que habita os grandes centros urbanos do país em que os mais favorecidos isolam suas ruas e circulam em condomínios fechados, afastados das pessoas” (MENDONÇA, s/d:8). Neste contexto, os pressupostos do desenvolvimento sustentável são uma utopia ou uma panaceia como a mesma autora refere?<sup>9</sup>.

O argumento do aumento do valor patrimonial da família através dos condomínios fechados também não tem muita consistência; ele insere-se na lógica da compra de casa no campo que é considerada um investimento que geralmente não é um bom negócio, o valor da segunda transação muitas vezes não cobre o dos preços iniciais e dos custos da manutenção, acrescidos das taxas de juro desses capitais se aplicados noutras formas de investimento. Uma das razões é a especulação imobiliária que está na sua base (designada por incorporação capitalista). A opção individual visa, em primeiro lugar, a qualidade de vida e não o património (SOMOGGI, s/d).

Os condomínios habitacionais fechados foram considerados uma das modernas materializações da tendência para a criação de novas fronteiras nas metrópoles (NETO, 1995) e um dos novos processos de transformação que se estão a desencadear nas cidades e que atingem todo o território, desde a metrópole até às regiões mais longínquas; estes “dizem respeito tanto a expansão da pobreza urbana, aumento da violência, aumento de actividades informais, quanto a um reforço da fragmentação sócio-espacial, com a elitização de bairros, aumento dos condomínios fechados em áreas rurais e em municípios vizinhos ao centro principal” (BAENINGER, 1997).

No caso brasileiro consideram-se como a continuação das condições sociais associadas à ditadura “que geraram o grande medo de 1964. Ainda vivo, e cada vez mais vivo, atrás das grades dos condomínios e dos edifícios protegidos das grandes cidades brasileiras, das blindagens e dos vidros *fumé* e sempre fechados dos automóveis, sob a guarda das verdadei-

<sup>9</sup> Kátia Mendonça no artigo “Anos FHC (Fernando Henrique Cardoso): o imaginário político e o não-olhar” classifica o “desenvolvimento sustentável” como uma panaceia teórico-sociológica: “Para verem-se livres delas (das máscaras que reforçam uma consciência alienada) novas fórmulas são criadas, e assim surgem panacéias teórico-sociológicas tais como a do “desenvolvimento sustentável”, que se pretendem universais. Fórmulas de conduzir o Outro a se fazer útil em uma sociedade na qual ao ser humano se atribui não só o valor de troca, mas o de utilidade”.

ras milícias de vigilantes privados, encolhido e agarrado a seus privilégios que fatalmente haverão de ser contrariados em qualquer processo consequente de distribuição de poder e de riqueza” (FILHO, 1999). No caso português, poder-se-á considerar também a ditadura de 50 anos como uma das explicações?

O modelo dos condomínios habitacionais fechados, pelo menos os das periferias urbanas, apostam nas baixas densidades urbanísticas, no elevado consumo de espaços naturais (apropriados, privatizados e “domesticados”) e na mobilidade geográfica crescente (quanto às distâncias e à quantidade de pessoas envolvidas) o que joga ao invés dos princípios da sustentabilidade se admitirmos o que era afirmado no relatório da VIIIª conferência sobre a investigação urbana e regional: “estes modos de vida e as prioridades da população podem constituir um obstáculo às políticas para encorajar mais os padrões de consumo sustentável”<sup>10</sup>.

## Conclusão

Os princípios do desenvolvimento sustentável pressupõem que este só ocorre se houver planeamento no sentido da integração equilibrada das actividades humanas e do ambiente; apostam na melhoria da qualidade de vida e na promoção da equidade social entre gerações, através da justiça social e da redução das disparidades sociais. Os condomínios habitacionais fechados urbanos vieram elevar o padrão de qualidade das novas urbanizações mas segmentam e fragmentam a unidade urbana, pondo em causa a ideia de cidade como um todo e a solidariedade e a coesão social que a têm justificado. Deste ponto de vista, jogam ao invés da sustentabilidade, vão contra os seus princípios

Muitos dos condomínios fechados cumprem uma função de habitação secundária, uns usufruindo do mar e das paisagens a ele associadas como substitutos parciais dos equipamentos de lazer de ar livre, outros apostando num consumo ambiental mais alargado, ocupando grandes extensões com espaços verdes. Os de montanha/albufeira situam-se em áreas geralmente em despovoamento mas de elevada fragilidade ambiental, implantando-se aí como ilhas, como modos de vida completamente diferentes e com fraco enraizamento local. Enquanto geradores de riqueza são factores de desenvolvimento local mas há que acautelar os princípios da sustentabilidade ambiental porque, de contrário, poderão levar à delapidação dos recursos naturais dessas áreas. O aparecimento de “novas modas” nas actividades-âncora, poderá levar ao desinteresse ou mesmo abandono parcial por parte dos residentes, uma vez que é uma clientela dotada de grande mobilidade social e geográfica, facto que agrava essas fragilidades.

Não negando os contributos positivos no campo da urbanística, da estética urbana, da valorização do património individual de muitos proprietários de quintas e da criação de ri-

<sup>10</sup> Report of the Eighth Conference on Urban and Regional Research, Madrid, 1998:261.

queza em áreas desfavorecidas, é um domínio que precisa de muita atenção no sentido da salvaguarda dos princípios da sustentabilidade ambiental, social e económica, da clarificação e regulamentação deste tipo de propriedade colectiva, das formas de intervenção pública em espaços privatizados (como actuar em caso de incêndio ou de outra catástrofe, se o espaço é totalmente privado e fechado?), da manutenção e reforço do sentido de solidariedade social e da coesão das aglomerações. Sem esta atenção, que levará à contenção do fenómeno, poderemos estar a criar uma sociedade segmentada que marginaliza uma parte significativa dos cidadãos, formando potenciais focos de conflitualidade social.

Assim, as tendências do desenvolvimento espacial, traduzidas no modelo dos condomínios habitacionais fechados, não são compatíveis com os requisitos do desenvolvimento urbano sustentável pois apostam no consumo crescente de energia, recursos naturais, perda da biodiversidade, homogeneidade social, mudança de uso de extensas áreas naturais ou agrícolas, invasão e privatização das áreas verdes públicas e grande mobilidade geográfica da população, que leva ao aumento das emissões de poluentes. Parecem resultar de estratégias empresariais conciliadas com uma intervenção pública no sentido da facilitação da acumulação do capital.

Os seus defensores argumentam que eles são a efectivação da tendência à chamada “dispersão polarizada” do povoamento e de algumas actividades económicas e de lazer/entretenimento, características da sociedade moderna. Um conjunto de mudanças importantes tem levado ao aumento da procura da casa unifamiliar no campo e, neste contexto, esta forma de promoção imobiliária ofereceria esse produto mas em unidades agrupadas, logo com menor esbanjamento de recursos e de infraestruturas urbanísticas e com melhor qualidade de vida (equipamentos de desporto e lazer e condições de convívio). Argumentam que a cerca envolvente não é uma muralha mas o prolongamento da prática, corrente em muitos países, de cercar a casa unifamiliar isolada (há casos em que é uma verdadeira muralha). As suas áreas de implantação são também muito procuradas pelos grandes complexos de entretenimento, que precisam de vastas superfícies e de boa acessibilidade e que, segundo aqueles, degradam muito mais o ambiente. Como explicar, então, os que se desenvolvem no coração das cidades, o fechamento ao usufruto dos equipamentos, a privatização dos espaços outrora públicos, o efeito de guetização das elites?

Não podemos considerar iguais todas as situações referidas, pois há grandes diferenças entre elas, na sua forma e nos seus objectivos. Esta problemática tem de ser entendida no contexto da globalização mas em que as várias culturas e sub-culturas (motivos da procura) e as modalidades da oferta (tipologias dos condomínios fechados) introduzem muita diversidade. No entanto, a expansão dos condomínios fechados reforça a ideia de que a sustentabilidade não é uma prioridade das populações e que esta não está de acordo com os modos de vida para que tem caminhado a modernidade.

## Bibliografia

- BAENINGER, Rosana (1997), "Migração e Regionalização em São Paulo" Relatório II, Núcleo de Estudos de População- NEPO/UNICAMP, Campinas, SP- Brasil - <http://www.incra.gov.br/acordos/fao/Rosan2.htm>
- BLOWERS, Andrew (ed.), (1993), **Planning for a sustainable environment. A report by the Town and Country Planning Association**, London.
- BLOWERS, Andrew; EVANS, Bob (ed.) 1997, **Town Planning 21st century**, Routledge, London and New York.
- BREHENY, M. (ed.), (1992), **Sustainable Development and Urban Form**, Pion, London.
- COMISSÃO EUROPEIA, **Report of the eighth Conference on Urban and Regional Research**, Madrid (Spain), 8-11 June, 1998, in *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXX (115), 1998: 253-266.
- COMISSÃO EUROPEIA (1999), **Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Acção**, União Europeia, Política Regional e Coesão.
- COMISSÃO EUROPEIA (1999), **Projectos-Piloto Urbanos Fase II, 1997-1999**, Descrição dos Projectos, União Europeia, Política Regional e Coesão.
- DAVEY, Peter (1993), "Sustainable suburbia", **The Architectural Review**, Nov. 1993,(1161):4-5.
- FERREIRA, Maria Júlia (1995), "O condomínio fechado: nova forma de habitar em Setúbal", in **Sem Mais – Setúbal distrito** " Junho de 1995.
- FERREIRA, Maria Júlia; PEREIRA, Margarida (1998), "Condomínios habitacionais fechados. Novos espaços de Habitação e Lazer", **VIII Congresso Ibero-Americano de Urbanismo**, Porto, 1998.
- FERREIRA, Maria Júlia (1999), "A internacionalização no imobiliário residencial. O caso dos condomínios habitacionais fechados", **Actas do VIII Colóquio Ibérico de Geografia**, Lisboa, 1999.
- FERREIRA, Maria Júlia (2000), "Estrangeirismos e Ideologias nos condomínios habitacionais fechados" Livro de homenagem à Profª Henriqueta de Campos, **Revista da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas**, no prelo.
- FILHO, Daniel Aarão Reis (1999), "Gramsci e o Brasil. Os muitos véus da impunidade: sociedade, tortura e ditadura no Brasil", Conferência proferida em Lisboa - <http://www.artnet.com.br/gramsci/arquiv94.htm>
- GEN, Global Eco-Village(1999). <http://gen-europe.org/>; <http://gaia.org/>, **Internet**.
- GLASSCOCK, Rebecca C. (1996), Indicators of a Miracle? The Quest for Sustainable Communities, **Internet**.
- HALE, Monica, LACHOWICZ, Miko (edit.), (1998), **The Environment, Employment and Sustainable Development**, Routledge, London and New York.
- HAUGHTON, Graham and COLIN Hunter (1994), **Sustainable Cities**, Bristol, Pennsylvania, Jessica Kingsley Publishers, Lda.
- HEWITT, Nicola (1995), **Guia Europeu de Planeamento para a Agenda 21 Local. Como empreender o planeamento de uma acção ambiental a longo prazo para alcançar a sustentabilidade?**, ICLEI, The International Council for Local Environmental Initiatives, Freiburg.
- LANCASTER, Robert W. (1996), From Utopic to A Vanity Fair: Postscript to A New Paradigm Toward Small Town Sustainability, **Internet**.
- MAZZA, K.; RYDIN, R. (ed.), (1996), "Urban sustainability: actors, discourses, networks and Policy Tools", **Progress in Planning**, 47 (1), 1-74.
- Mendonça, Kátia (s/d), "Anos FHC (Fernando Henrique Cardoso): o Imaginário Político e o Não-Olhar", <http://www1.fdc.lu.se/latinam/virtual/politica/anos.htm>, 07/02/2000.
- METREX (1998), **Sustainability and The Metropolitan Planning Process**, Working Group 1, Final Report, Prepared by The Organisation of Athens, Nice, March 1998.
- NETO, Ricardo BonaLume (1995), "Debate discute criação de novas fronteiras nas metrópoles", especial para a **Folha de 30/11/1995** (envolveu Milton Santos e Paulo Sérgio Pinheiro, incidia sobre Fronteiras e era o último da série "diálogos impertinentes", promovidos pela Folha e pela PUC-SP); <http://www.uol.com.br/dialogos/diag06a.htm>, 07/02/2000.
- PUGH, Cedric (edit.), (1996), **Sustainability, the Environment and Urbanization**, Earthscan Publications Ltd. , London.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (1997), **Dos Cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, IPPUR/UFRJ, FASE (havia duas resenhas sobre ele na internet em: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-75.htm>, 07/02/2000).
- SOMOGGI, Laura (s/d), " Eu quero (mesmo) uma casa de campo?", <http://www2.uol.com.br/vocesa/1edicao/campo.html>, 07/02/2000.
- Sustainable-cities, Megacities 2000, **internet**.
- YANARELLA, Ernest J and RICHARD S. Levine (1992, "The sustainable City Manifesto. Pre-text, Text and Post-Text", **Built Environment**, vol 18, December 1992, pp. 301-313, (**internet**).