

CONDOMÍNIOS FECHADOS: FORMA e CONTEXTO
A experiência do concelho de Cascais
Ricardo Garcia Pereira¹, Teresa Heitor², Rita Raposo³

(1) garciapereira.ricardo@gmail.com

(2) ICIST, Instituto Superior Técnico, UTL
teresa@civil.ist.utl.pt

(3) Instituto Superior de Gestão, UTL
rraposo@iseg.utl.pt

RESUMO

Este artigo surge na sequência da Tese de Mestrado de Ricardo Garcia Pereira (*Génese e Análise Morfológica de Condomínios Fechados: o caso do Concelho de Cascais, 2010*) e tem por objectivo fazer uma caracterização morfo-tipológica do condomínio fechado (doravante denominado cf), tendo como base as estratégias adoptadas na ordenação do seu espaço.

O artigo está organizado em 2 partes. Na primeira parte, é abordado o conceito de cf's e traçada a sua evolução recente, identificando-se as formas legais que permitem a sua concretização. São, ainda, identificadas as experiências urbanas que deram origem a este fenómeno global. Na segunda parte é introduzido o objecto de estudo - oito cf's localizados no concelho de Cascais, na Área Metropolitana de Lisboa - e a metodologia utilizada para a leitura e interpretação da correspondente estrutura morfológica. É feita a caracterização e a comparação das suas estruturas organizativa e compositiva e proposta uma caracterização geral baseada na sua condição morfo-tipológica.

Palavras-chave: Condomínios Fechados; Habitação; Estrutura Morfológica.

I. INTRODUÇÃO

Os condomínios fechados (cf's) são, hoje, um fenómeno globalizado que surge nos mais diversos contextos urbanos e sociais. Frequentemente relacionados com segregação e exclusividade, caracterizam-se pela criação de uma realidade intra-muros que se distancia da realidade envolvente. Com a consciência que se trata de um fenómeno complexo, cuja análise e compreensão teria de abordar o tema de forma holística e multidisciplinar este artigo tem por objectivo principal a compreensão da evolução dos cf's em Portugal, enquadrando essa evolução nos acontecimentos sociais que a proporcionaram e motivaram, no espaço e no tempo.

CONCEITO DE CONDOMINIO FECHADO

De acordo com a definição proposta por Raposo (2002), entende-se por “condomínios fechados” as formas urbanas que enquadram um conjunto diverso de soluções de habitação (conjuntos de edifícios de habitação unifamiliar e conjuntos mistos que incluem edifícios isolados e/ou conjuntos de edifícios habitação colectiva e unifamiliar) e que detêm, simultaneamente, as três seguintes características:

- 1) Apresentam equipamentos privados ou privatizados de utilização colectiva em número e tipo variável (e.g., ruas, piscinas, campos de ténis, jardins, etc.).
- 2) Estão dotados de impermeabilidade do perímetro definido, e controlo do acesso de tipo variável.
- 3) Têm natureza de propriedade privada colectiva (ou acesso a usufruto colectivo privatizado) de espaços exteriores associados à função residencial que *coincidem* com ou constituem o suporte físico dos equipamentos acima referidos.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: da praça inglesa ao subúrbio romântico planeado

Foi nas praças residenciais inglesas, do século XVIII, que se verificaram, pela primeira vez, restrições de acesso (com base na segregação social) a espaços que eram previamente públicos (Fishman 1987). As diferentes classes sociais deixavam de partilhar as mesmas zonas

da cidade para passar a haver uma divisão (por zonamento) da mesma, correspondendo à referida divisão da sociedade. Mudanças sociais (como a ascensão da burguesia ou a implementação do ideal capitalista) foram preponderantes na transformação das praças residenciais. O enclausuramento das praças reflecte, pois, uma mudança de valores que deixavam de ter um sentido comunitário e passavam a ter um sentido capitalista.

Não obstante, é o subúrbio romântico planeado anglo-americano que mais se aproxima dos actuais cf's. Ainda que inicialmente aberto, e só mais tarde fechado, representa o isolamento através de conjuntos habitacionais planeados de raiz, tratando-se de uma criação de uma realidade idealizada (com os jardins, as unidade habitacionais, etc.) que se destina apenas a determinadas classes sociais (Fishman 1987).

AS EXPERIÊNCIAS AMERICANAS E BRASILEIRAS

Os EUA são a referência consensual (entre a bibliografia) da raiz da proliferação dos actuais cf's. O processo de formação urbano nesse país é, desde cedo, fortemente influenciado (ou mesmo dominado) por iniciativas privadas. Foram reunidas condições específicas que contribuíram para o sucesso deste modo de habitar: desde os *communities builders*, nas primeiras décadas do século XX, (quando surgiram as primeiras regulamentações respeitantes à arquitectura e urbanismo), à posição do Governo Norte-americano que foi sempre favorável à proliferação de empreendimentos habitacionais de domínio privado (como prova a política da *Federal Housing Administration*).

Torna-se preponderante entender e esclarecer o desenvolvimento de dois conceitos: as *Master-Planned Communities*, que consistem em empreendimentos planeados de raiz com um cariz fundamentalmente habitacional, sendo que estão providas de uma série de amenidades e equipamentos; e os *Common-Interest Developments*, que se caracterizam pela presença de contratos e regulamentos de natureza privada, instituindo regras e restrições duradouras ao uso do solo e da propriedade.

Foi em meados do século XX, depois da Segunda Guerra Mundial, que estes modelos habitacionais começaram a surgir em maior número nos EUA. Todavia, o seu auge deu-se na década de 1980. Diversos factores contribuíram para este sucesso: dos “booms” de procura de habitação (nos anos 1950 e mais tarde nos anos 1980), ao aumento da criminalidade urbana, passando pelo domínio da ideologia privativista americana (McKenzie 1994).

Blakely e Snyder (1997) afirmam que o medo destes conflitos sociais está a levar os americanos a “barricarem-se” nos seus bairros. O sentimento de segurança dos cf's abrange tanto o aspecto físico (por serem murados e vigiados), como o aspecto social (por proporcionar uma homogeneidade social dos residentes) ou o aspecto económico (pois os cfs apresentam-se como projectos economicamente mais estáveis no mercado imobiliário). Os promotores de cf's exploraram a ansiedade gerada pelos medos descritos, a suposta garantia de segurança física, social e económica dos cf's.

Segundo Firestone (2006: 3), a construção de cf's representa mais de 80% do desenvolvimento suburbano novo, nos EUA. Os números continuam a crescer até aos dias de hoje. Em 2009 o número de cf's ascende às 305 400 comunidades fechadas que acomodam 60,1 milhões de cidadãos norte-americanos (CAI 2009).

No Brasil, as comunidades fechadas surgem como um fenómeno de sucesso nas grandes cidades. O êxito deste modelo prende-se com questões de segurança, como reacção a problemas de ordem social e violência urbana (Caldeira 2000). O Brasil é, ainda hoje, conotado como um país de grandes disparidades sociais, em que o Estado não assegura (por opção ou por incapacidade) a construção de serviços e infra-estruturas. Esta realidade é favorável ao recurso a iniciativas e organizações privadas para assegurar os mesmos serviços e infra-estruturas e, portanto, à alternativa dos condomínios fechados.

Todavia, no Brasil, o principal fundamento para a proliferação dos cf's é o medo da violência urbana que marca o quotidiano das metrópoles desde meados do século XX, com maior ênfase nos anos 1980 (Caldeira 2000). Esta situação gera e é gerada pelo sentimento de segregação que marca a sociedade cosmopolita brasileira, de tal modo que surgem os enclaves residenciais para as classes mais baixas.

Constata-se a proliferação dos cf's nos mais diversos contextos: do centro à periferia das cidades; sob as mais variadas formas: de edifícios verticais a grandes extensões com composições de unidades habitacionais unifamiliares; albergando nalguns casos dezenas de milhares de residentes; com mais ou menos equipamentos e serviços de diferentes naturezas; constituídos de raiz para as classes mais altas, ou fruto do enclausuramento de vias nos bairros mais pobres. O sucesso dos cf's no Brasil não se manifesta apenas no número ou variedade com que surgem nas grandes metrópoles. Verifica-se, também, que surgem cf's em cidades mais pequenas por todo o território brasileiro.

O modelo de condomínios fechados utilizado no Brasil terá inspirado a produção de cf's em Portugal (Raposo 2002).

O CONDOMINIO FECHADO EM PORTGAL

Ao analisar a situação do fenómeno em Portugal, denota-se que foi na década de 1980 que os cf's se começam a manifestar. Uma série de condições (económicas, sociais, legislativas, etc.) permitiram e impulsionaram a adopção deste modelo urbanístico. O papel das empresas de mediação imobiliária foi fundamental neste processo de importação dos cf's para Portugal, e é nesse contexto que a influência brasileira se torna preponderante no seu sucesso. Nos anos 1990, a proliferação dos cf's em Portugal ganha maior ênfase como resposta ao aumento da procura no mercado imobiliário.

Não se pode justificar o sucesso do fenómeno em Portugal com o intuito de criar comunidades de habitantes, ou com o domínio de uma ideologia “privativista” no sector imobiliário, como sucede nos EUA. Também não se pode justificar que representam uma reacção à violência urbana, como é o caso do Brasil. Ora, se bem que se entende que estas razões devem ser adaptadas à realidade portuguesa, não são tão extremas como nos países referidos. São apresentadas vantagens relacionadas com este modelo urbanístico, como a diminuição dos encargos financeiros para as autarquias, ou a valorização das suas envolventes “por contágio”, mas sem consistirem em fundamentações tão fortes que justifiquem o fenómeno. São associados aos cf's diversos factores (e.g. luxo, distinção, segurança, qualidade, etc.) que compõem um estilo de vida. É esse estilo de vida que faz parte do *package* com que os cf's são comercializados e a bibliografia indica este factor como motor principal para a proliferação dos cf's em Portugal.

ENQUADRAMENTO JURIDICO

Em Portugal não existe legislação específica para os cf's e tratando-se de um fenómeno em expansão, é importante entender a que processos urbanísticos estão vinculados para a sua validação e que diplomas os regulam ao longo do tempo. Dadas as constantes actualizações e alterações no quadro legislativo português, optou-se por efectuar esta análise com base na legislação em vigor à data.

Apesar do fenómeno dos cf's se ter começado a fazer sentir nos anos 1980, foi apenas no século XXI que surge a primeira definição dos mesmos num documento de carácter jurídico-normativo. Saliente-se que esta definição surge num diploma de 2002, referente a uma autarquia (Torres Vedras). Foi no ano seguinte que surgiu a primeira definição legal cujo âmbito de aplicação incluía todo o território nacional.

À falta de uma legislação específica para os cf's, estes encontram o seu enquadramento legal noutros regimes jurídicos: *Regime Jurídico da Propriedade Horizontal* e *Regime Jurídico das Operações Urbanísticas (produção de solo urbano e edificação)*. Ao longo do tempo, as formas de viabilizar legalmente os cf's foram sendo alteradas e estes foram adaptando-se às contingências e exigências legais.

É importante salientar que a inexistência de uma definição concreta dos cf's na legislação não foi o único factor legal importante para o sucesso e viabilização dos cf's em Portugal. Houve (e há) uma série de contingências na Lei que se mostram coniventes com o recurso a este modelo habitacional, pois são favoráveis aos municípios, ou aos promotores, ou a ambos.

Surgem situações na Lei em que é implícita a aplicação da legislação aos cf's. Existem mesmo diplomas em que os cf's são explicitamente enunciados, mas não existe qualquer regulamentação quanto à constituição ou construção destes. Em 2007, foi mesmo aprovado um texto legal que permite a alteração (sem qualquer intervenção de profissionais qualificados na matéria) do que mais distingue os cf's da "habitação tradicional", ou seja, dos equipamentos e dos espaços colectivos.

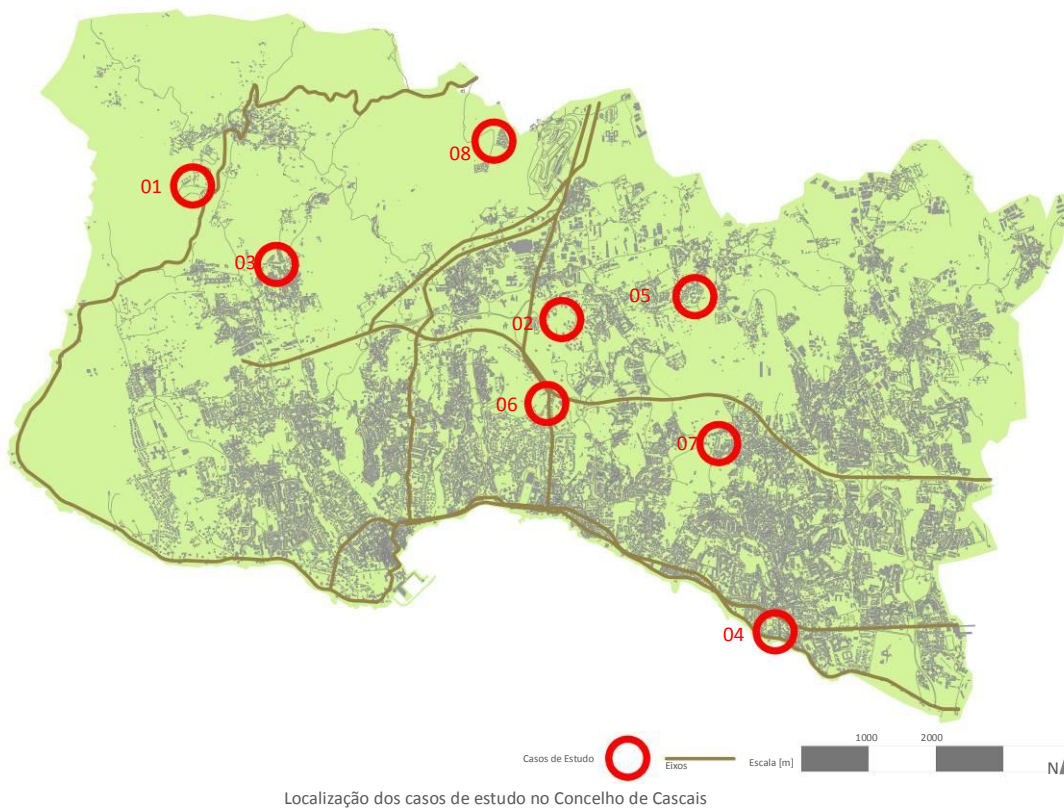
II. ESTUDO DE CASO: CONCELHO DE CASCAIS

Dentro da AML, Cascais foi o município escolhido para terreno de análise deste estudo. Segundo o levantamento efectuado por Raposo e Cotta (2007), entre 1985 e 2004 foram comercializados 198 cf's na AML, 89 dos quais em Cascais (Gráfico 2.6). A autarquia de Cascais apresenta mais do dobro dos cf's construídos de Lisboa (que detém a segunda posição, com 38).

Outro motivo para a escolha do concelho de Cascais para alvo do estudo reporta-se às "qualidades do espaço". O concelho apresenta uma série de "qualidades naturais" específicas, como o Parque Natural Sintra-Cascais, ou as praias da costa do Estoril e do Guincho. Por outro lado, mais ainda relacionado com a "qualidade do espaço", é o prestígio da zona.

A preferência pelo concelho de Cascais prende-se, ainda, com a presença de diversos tipos de agentes imobiliários na produção de cf's. De acordo com Raposo (2002: 293), Cascais detém desde promotores de grande escala, mais profissionalizados e que se não envolvem directamente na construção, até construtores "tradicionais", nalguns casos de escala reduzida e que tendem a assegurar todas as fases, incluindo a mediação dos empreendimentos.

Desta forma, foram identificados oito casos de estudo, cuja localização e identificação se segue.



01) Malveira-Guincho 02) Quinta Patino 03) Vila Poente 04) Vila Marisa

05) Villaggio Manique 06) Vila Estoril Golf 07) Encosta da Aldeia 08) Quinta da Penha Longa

METODOLOGIA

A caracterização dos casos de estudo foi estabelecida a partir de uma aproximação quantitativa (através do cálculo de diversos parâmetros urbanísticos e outros factores) e qualitativa (com a tradução gráfica da morfologia espacio-funcional).

Na análise são descritos parâmetros, princípios ou modelos de organização do espaço de modo a viabilizar uma comparação entre os diferentes casos de estudo. Para o efeito desenvolveram-se esquemas e organizaram-se percepções espaciais de modo a possibilitar o confronto de situações, por vezes, muito diferenciadas.

Não se trata de analisar o Concelho de Cascais no seu conjunto, mas antes comparar as diferenças qualitativas e quantitativas dos cf's, enquanto unidades definidas de espaço privado que apresentam diferentes morfologias. Trata-se, portanto, de um estudo comparado de modelos físicos que, procuram relacionar a disposição dos edifícios bem como tipos de espaços não edificados, colectivos ou privados, que os suportem ou servem.

Num momento inicial faz-se um enquadramento do objecto de análise, são mostradas fotografias do mesmo, a planta de apresentação, os perfis do terreno e os Dados Gerais (Superfície total, Área de Implantação, Área de Construção, etc.). Num segundo momento faz-se a interpretação dos três esquemas objectivos (Edificado, Distribuição Funcional e Morfologia do Terreno). Por último, é feita a análise da caracterização empírica.

Para tal, foi desenvolvida uma ficha-tipo em que se estruturaram dados, parâmetros e três esquemas, para cada caso de estudo: um primeiro esquema decifra a informação sobre as relações entre o Cheio-Vazio e a distribuição do Espaço Privado e Espaço Colectivo de cada empreendimento e ainda caracterizaria o tipo de limitação do caso em análise; um segundo esquema refere a distribuição funcional da tipologia do Edificado (e.g. tipologias edificatórias que correspondem às diferentes actividades, formas de agrupamento, tipo de contorno e superfície que ocupam no solo); um terceiro esquema traduz a morfologia do terreno e a vegetação do mesmo (sendo fundamental conhecer as linhas essenciais da ordenação da paisagem existente para uma caracterização de um aglomerado urbano).

- 1- Nome do condomínio
- 2- Freguesia
- 3- Ano do processo camarário
- 4- Número do caso de estudo
- 5- Planta do processo camarário
- 6- Número processo camarário
- 7- Dados Gerais
- 8- Localização
- 9- Fotografias
- 10- Planimetria
- 11- Ortofotomapa

(1) MALVEIRA GUINCHO (2) Freguesia de Fátima (1998) (3) (4) 01

NÚMERO PROCESSO CAMARÁRIO (6) 01159

DADOS GERAIS

Superfície Total (m²)	249588
Área Bruta de Construção (m²)	15358
Área de Implantação do Edificado (m²)	7907
Área de espaço Aberto (m²)	241681
Área de Equipamentos Colectivos (m²)	1177
Área de Espaços Verdes (m²)	219538
Número de Fogos (7)	57
Número de Lotes	57
Dim. dos Lotes (m²)	148 - 6279 - 1350
Índice de Construção (líquido)	0,06
Índice de Implantação	0,03
Índice de Espaço Aberto	0,97
Índice de Permeabilidade do Solo	0,12
Porcentagem de Espaço Público	69%
Porcentagem de Espaço Privado	31%
Porcentagem de Equipamentos	0,5%

- 12- Nome do condomínio
- 13- Freguesia
- 14- Ano do processo camarário
- 15- Número do caso de estudo
- 16- Planta de apresentação
- 17- Estado de consolidação
- 18- Esquema do Edificado
- 19- Esquema da distribuição funcional
- 20- Esquema da Morfologia do Terreno
- 21- Perfis

(12) MALVEIRA GUINCHO (13) Freguesia de Fátima (1998) (14) (15) 01

Condomínio em consolidação (17)

EDIFICADO

- Edifícios construídos
- Edifícios por construir
- Espaço exterior (público)
- Espaço exterior (dependente)
- Espaço exterior (privado)

DELIMITAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Opaca
- Permeável

DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL

Habituação Unifamiliar

- Isolada
- Geminada
- Banda
- em Pátio
- Quarteirão

Habituação Multifamiliar

- Isolada (bloco)
- Banda
- Quarteirão

Equipamento Colectivo

MORFOLOGIA DO TERRENO

- Orientação das Encostas
- Cumeadas
- Linhas de água
- Planalto
- Vale

Segunda página da ficha-tipo

Após a recolha dos dados caracterizadores dos casos de estudo e da tradução gráfica dos três esquemas anunciados, faz-se uma interpretação esquemática da morfologia funcional de cada caso. Trata-se de uma terceira abordagem, de natureza empírica, que interpreta a conformação morfológica de cada caso de estudo e relações entre os factores conformadores das suas morfologias. Reporta à relação entre diversos elementos como a apropriação do solo, o edificado e equipamentos, a sua distribuição funcional, rede de circulação, e condicionantes dos mesmos elementos. O objectivo é analisar o valor e funções que os equipamentos e espaços de permanência exteriores assumem na morfologia funcional dos casos de estudo.



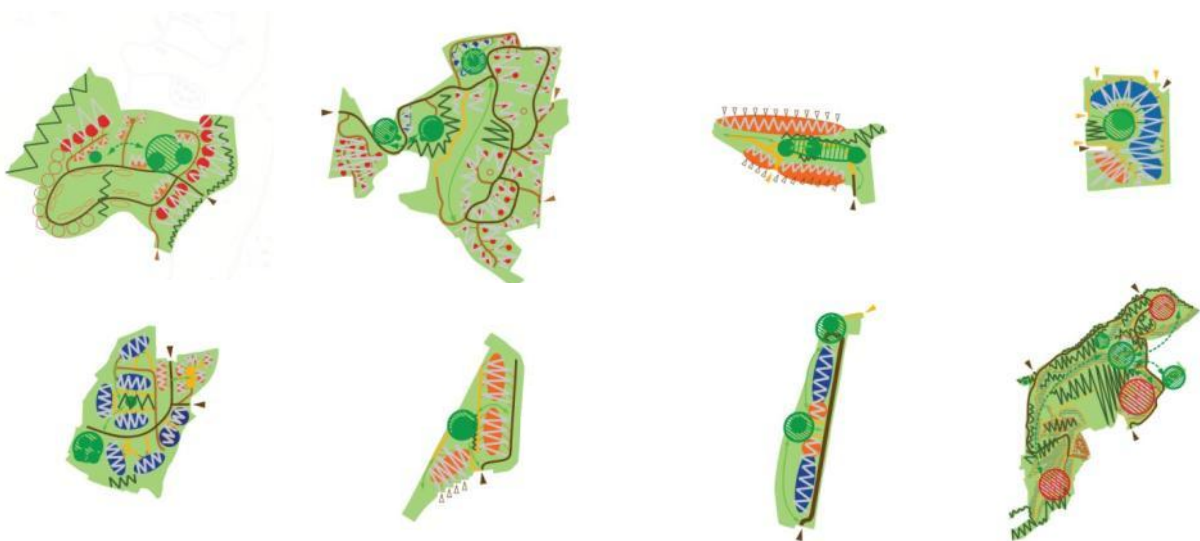
Esquema da morfologia funcional do cf Quinta da Penha Longa

CARACTERIZAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASO

Aquando a contrastação dos resultados obtidos, torna-se evidente que os casos de estudo abrangem uma diversidade de anatomias, que é evidenciada quando se representam e analisam as suas morfologias. A diversidade abrange diferentes aspectos: as relações entre domínio colectivo e domínio privado; as estratégias na distribuição e implantação do edificado; as características e papéis dos equipamentos na estruturação dos cf's; as morfologias do terreno de implantação; ou a conformação e função da vegetação.



A multiplicidade de soluções, também é verificável quanto às morfologias funcionais. Em todos os casos é evidente que há uma conformação que atende a diversos elementos (a topografia, a implantação do edificado e equipamentos, a rede de distribuição, a existência ou formação de barreiras) e às relações entre os mesmos.



Todavia, a distribuição funcional obedece preferencialmente a determinados aspectos: nuns casos é a rede de distribuição que parece estruturar os empreendimentos; noutros casos parece que existe um compromisso entre o edificado e os equipamentos na estruturação do espaço, passando as vias de distribuição para segundo plano, mesmo esse compromisso assume diversas materializações entre os casos de estudo; noutro é a relação entre o edificado e a rede de distribuição que define o espaço, desresponsabilizando os equipamentos dessa função; noutro, ainda, parece que não existe uma hierarquia na estruturação do espaço, pois os diversos elementos parecem adaptar-se uns aos outros com as suas diferentes características.

A contrastação de resultados mostra que os diversos casos de estudo apresentam valores característicos, e distintos entre si. Ou seja, um caso que apresente um valor maior de um índice, não tem de necessariamente de apresentar um valor maior ou menor no Índice seguinte. A ordem (crescente ou decrescente) com que os cf's se ordenam segundo os diversos parâmetros, vai-se alterando de índice para índice. Este facto confirma a variedade nas características dos casos de estudo.

Caso de Estudo	Malveira-Guincho	Quinta do patino	Vila Poente	Vila Marisa	Villaggio Manique	Vila Estoril Golf	Encosta da Aldeia	Quinta da Penha Longa
Dados								
Superfície Total	249588	459271	12064	5394	39975	4950	8555	2204207
Número de fogos	57	114	24	56	168	12	28	92
Área de Implantação do Edificado	7907	35806	3907	1979	10594	1151	2540	50411
Área de Espaço Aberto	241681	423465	8157	852	29381	3799	6015	2153796
Superfície de Solo Permeável	219538	375746	5983	3413	16068	2139	3441	2004148
Área Bruta de Construção	15358	83254	8053	8461	20300	2825	5032	108593
Área de Equipamentos Coletivos	1177	7483	1465	177	1483	86	167	515851
Área de Espaço Coletivo	176223	260572	8181	2125	15863	3372	5947	2089880
Área de Espaço Privado	73365	198699	3883	3269	24112	1578	2608	114327
Número de lotes	57	94	24	11	9	12	8	111
Dimensão dos lotes								
mínima	134,8	1165,0	142,8	264,0	1080,0	124,3	260,0	516,7
máxima	8278,1	31000,0	180,8	474,5	3904,0	139,7	365,9	5954,6
média	1287,1	2862,7	161,8	288,0	1967,1	132,0	326,0	1378,8
Média de pisos acima do solo	2,2	2,1	2,5	3,7	2,5	2,8	2,8	2,0
Índice de Superfície Total por Fogo	4378,7	4028,7	502,7	96,9	237,9	412,5	305,5	23958,8
Índice de Implantação	0,03	0,08	0,32	0,37	0,27	0,23	0,30	0,02
Índice de Espaço Aberto	0,97	0,92	0,68	0,16	0,73	0,77	0,70	0,98
Índice de Permeabilidade do Solo	0,88	0,82	0,50	0,63	0,40	0,43	0,40	0,91
Índice de Construção	0,06	0,18	0,67	1,57	0,51	0,57	0,59	0,05
Porcentagem de Equipamentos	0,47	1,63	12,14	3,28	3,71	1,74	1,95	23,40
Índice de Equipamentos por Fogo	20,6	65,6	61,0	3,2	8,8	7,2	6,0	5607,1
Porcentagem de Espaço Coletivo	70,6	56,7	67,8	39,4	39,7	68,1	69,5	94,8
Porcentagem de Espaço Privado	29,4	43,3	32,2	60,6	60,3	31,9	30,5	5,2
Índice de Área de Espaço Coletivo por Fogo	3091,6	2285,7	340,9	37,9	94,4	281,0	212,4	22736,1
Dimensão média de lotes habitacionais por fogo								
Unifamiliar	1287,1	2631,8	161,8	271,0	383,4	132,0	263,0	1429,1
Multifamiliar	-	662,5	-	42,0	82,1	-	80,1	-
Misto	-	687	-	-	-	-	-	-

Tabela com os valores mais altos (verde) e mais baixos (vermelho) dos parâmetros analisados

III. CONCLUSÃO

O universo de análise vem demonstrar que os cf's são modelos urbanísticos bastante adaptáveis aos mais diversos contextos (urbanísticos, topográficos, etc.) com igualmente diversas respostas: da configuração morfológica do espaço, ao tipo e número de equipamentos oferecidos, à densidade de construção, à superfície de implantação, tipologia de espaços verdes etc. Os “paraísos artificiais” parecem não ter uma fórmula urbana comum. O que se mantém comum aos casos analisados é o facto de existirem enquanto cf's por definição (relembre-se a definição referida) com todos os comprometimentos que lhe são associados (as barreiras, a vigilância, ou mesmo simbologias e significados urbanos e sociais). Mas a sua versatilidade é uma das razões para o seu sucesso global.

Após a contextualização dos cf's e a análise dos casos de estudo é possível afirmar que uma das características dos cf's, desde as suas origens, é a segregação a que são associados. A distância que existe entre os mundos de dentro e fora dos seus perímetros, é associada não só à distância física, mas também à distância social que representa. Esta dissertação permite uma melhor compreensão do que se passa no “lado de dentro” dos muros.

Assim, através desta análise demonstra-se que a configuração morfológica dos cf's não resulta de uma solução base que determina uma resposta à procura de segurança, qualidade, refúgio da “vida caótica” cosmopolita, ou mesmo *status social*. Tal como a análise de Cruz (2003) sobre os cf's na Área Metropolitana do Porto, esta análise permite constatar a versatilidade destes empreendimentos. À parte de serem vedados a não residentes (e nem todos o são, como no caso na Penha Longa), não existe uma composição urbanística que confira aos cf's esse estatuto de “*uncommon places*” (Blakely e Snyder 1997: 4).

Todavia, os cf's são fruto do projecto, e consequentemente de quem o concebe. Como tal, o papel do projectista (Arquitecto ou Urbanista) no desenho do espaço privado é preponderante na definição das características do espaço. Cada vez mais é reconhecida a importância do planeamento urbano na conformação dos bairros habitacionais (Madani-Pour 2001) e mesmo nos cf's. Portanto, enquanto elemento participante da composição do território, o espaço privado, à semelhança do espaço público, deve ser alvo da disciplina de projecto, com toda a atenção, dedicação e responsabilização inerentes à sua prática.

A desconsideração ou o vilipêndio de um fenómeno com a escala dos cf's permite um descontrolo na produção destes. O arquitecto Nuno Teotónio Pereira, no texto de opinião #03, no âmbito do programa *Reabilitação versus expansão urbana: algumas medidas imediatas* (2006), incita à proibição da construção de condomínios fechados no interior dos perímetros

urbanos, pois considera que “os condomínios fechados são tumores malignos cuja proliferação é urgente seja estancada”. Contudo, como já fora referido, torna-se difícil, senão impossível, a sua proibição. Portanto, a estratégia passa por reconhecer e entender o fenómeno dos cf's, as suas vantagens e desvantagens do ponto de vista urbano, com vista a uma melhor integração destes na cidade.

REFERÊNCIAS

BLAKELY, Edward J. SNYDER, Mary Gail (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington e Cambridge: Brookings Institution Press e Lincoln Institute of Land Policy.

CAI (2009) COMMUNITY ASSOCIATIONS INSTITUTE Disponível em: <http://www.caionline.org> [15/03/2010]

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (2000) *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*, São Paulo: Editora 34.

CRUZ, Sara Santos (2003) *Fragmentos Utópicos na cidade caótica: Condomínios Fechados no Grande Porto*, Tese de Doutoramento, FEUP.

FIRESTONE, Bruce (2006) "Gated Communities: An Architecture of Fear" in School of Architecture, Carleton University, *Design Economics*, nº ARCC 4500, Outubro.

FISHMAN, Robert (1987) *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*, Nova Iorque: Basic Books.

GARCIA PEREIRA, Ricardo (2010) *Génese e Análise Morfológica de Condomínios Fechados: o caso do Concelho de Cascais*, Tese de Mestrado, Lisboa, Instituto Superior Técnico - UTL.

Disponível:https://fenix.ist.utl.pt/publico/department/theses.do;jsessionid=2CAC69CDEDEF636550557756ED4C8149.as3?method=showThesisDetails&selectedDepartmentUnitID=61159&thesisID=206631&contentContextPath_PATH=/departamentos/decivil/lateral/ensino/dissertacoes&_request_checksum_=0ae84815e0205395e1cccc5f36857b07e895d072 [07/06/2011].

MADANI- POUR, Ali (2001), "How relevant is 'planning by neighborhoods' today?" *Town Planning Review*, volume 72:2, pp. 171–191.

MARTINS, Marta Ferreira (2008) *Condomínios Habitacionais Fechados e Qualidade de Vida: uma discussão sobre a Cidade*
Disponível em: <http://www.aps.pt/vicongresso/pdfs/164.pdf> [28/12/2009].

McKENZIE, Evan (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale: Yale University Press.

RAPOSO, Rita (2002) *Novas Paisagens: A produção social de condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa*, Tese de Doutoramento, ISEG.

RAPOSO, Rita COTTA, Diogo (2007) *Confiança e Condomínios Fechado*, Relatório Final do projecto A Sociedade de Confiança: a Construção Social da Confiança em Portugal, SOCIUS, Lisboa.

TEOTÓNIO PEREIRA, Nuno (2006) Reabilitação versus expansão urbana: algumas medidas imediatas, A Cidade para o Cidadão - o planeamento de pormenor em questão, Textos de opinião 03

Disponível em: http://projectos.ordemdosarquitectos.pt/cidadecidadao/files/forum/pers/P_03.pdf [01/04/2010].

