

## AUTO-SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPECIAL EM LISBOA

Lucília Batalha Duarte Gaspar - INE/DRAGA - E-mail: lucilia.gaspar@cm-odivelas.pt

### RESUMO:

A cidade é caracterizada por ser um espaço anisomórfico em termos quer dos grupos sociais quer da localização das actividades humanas. As constantes mudanças sociais e económicas ocorridas ao longo dos tempos e em especial na última década, levaram à reorganização do espaço interno das cidades, introduzindo novas formas de organização e incentivando à reflexão sobre a evolução das morfologias urbanas. Desta forma, este estudo pretende demonstrar a distribuição, na cidade de Lisboa, das novas formas de exclusão sócio-espacial; a auto-segregação, que surge em oposição à tradicional segregação imposta. Estas formas de ocupação e apropriação do espaço urbano, por parte das classes sócio-económicas mais abastadas traduz e influencia a reconfiguração, em curso, do espaço lisboeta.

**Palavras-chave:** Segregação voluntária, Auto-exclusão sócio-espacial, Espaços de elite.

### ABSTRACT:

The city is characterized for being a heterogeneous space both in terms of social groups and in human activities. Constant social and economical changes, which occurred especially in the last decade, reorganized the cities internal space, introducing new forms of organization and urban morphology. This study demonstrates, for the city of Lisbon, new social and spatial exclusion forms and self-segregation, which comes in opposite to the traditional imposed segregation rules. This urban space occupation and appropriation, by the higher social classes, influences and reflects Lisbon's urban space remodeling.

**Keywords:** Volunteer segregation, self-exclusion social and spatial, elite space.



## 1. INTRODUÇÃO

A cidade como motor do crescimento económico, tem um papel cada vez mais importante no desenvolvimento das nações. A globalização veio reforçar este facto, uma vez que a prosperidade económica de cada país é medida pelo poder das suas redes metropolitanas. No entanto, a crescente complexidade e modernização económica das cidades é acompanhada de disfunções ao nível da organização sócio-espacial e da coesão social.

A nível europeu as cidades conhecem cada vez mais uma segregação dos extremos sociais, onde existe a dualidade entre áreas ocupadas pelas populações mais abastadas (auto-segregação) e áreas onde se concentram as populações com rendimentos mais baixos, que surgem frequentemente sob a forma de bairros de habitação social (segregação imposta)<sup>1</sup>. Por outro lado, verifica-se a periferização da classe média com uma homeogeneização dos seus bairros habitacionais.

Em Portugal, só nas últimas décadas, a auto-segregação tomou maior expressão nas novas formas de organização urbana.

Os regimes políticos e as estruturas sócio-económicas têm tido grande importância na organização interna da cidade, no entanto, em nenhum momento se verificou uma completa homogeneização social; muito pelo contrário, o tempo acentuou a segregação sócio-espacial e o zonamento interno. Se sempre existiram áreas de elite e áreas onde predominavam as classes mais baixas, eram estas que sofriam de exclusão, sendo marginalizadas social e espacialmente. Agora coexistem dois tipos de exclusão sócio-espacial; a segregação imposta às classes sociais mais baixas e

a auto-segregação, como opção, das classes sociais média/alta e alta. Estas novas formas estão a alterar o funcionamento das cidades modernas, levando à necessidade de repensar os modelos de estruturação do espaço urbano.

Este novo tipo de ocupação do espaço, que se manifesta, nomeadamente, através dos condomínios fechados, da gentrificação e dos *lofts*, altera significativamente a estrutura interna da cidade. Áreas degradadas, áreas recuperadas no centro histórico, novas áreas de expansão ou antigas áreas industriais ou de armazéns, com a implantação destas novas formas de habitação, lazer e ocupação, ficam revalorizadas, tornando-se, por isso, novamente atractivas, sendo este um dos aspectos positivos deste processo.

No entanto, a crescente segregação sócio-espacial traz graves problemas ao ordenamento do território urbano, podendo em última análise, fazer com que a cidade do futuro seja composta por um conjunto de espaços segregados. Em Portugal, não existe legislação específica para os condomínios fechados, que pelas suas singulares características, nomeadamente pela apropriação de espaços públicos e pelo elevado nível de isolamento, têm grandes impactos na organização da cidade e das comunidades urbanas.

## 2. METODOLOGIA

Procedeu-se à descrição e análise das diferentes formas de segregação sócio-espacial na cidade de Lisboa, que resultam dos diversos modos de ocupação e apropriação do espaço urbano, ilustradas com fotografias de forma a facilitar a visualização das diferentes tipologias construtivas.

<sup>1</sup> Mesmo que a segregação por parte das classes menos favorecidas seja aparentemente voluntária, ela só o é porque essas populações têm dificuldade em se integrar na restante comunidade, preferindo viver em zonas degradadas ou sem condições, mas onde têm uma identidade, quer seja cultural, social ou financeira, pelo que consideraremos “segregação imposta”.

Para localizar as áreas de elite, utilizaram-se dois estudos existentes; um denominado Microzonas realizado pela Marktest e o outro designado por Tipologia Sócio-económica para a Área Metropolitana de Lisboa, elaborado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

As Microzonas inserem-se no âmbito dos estudos geodemográficos, que classificam edifícios, famílias e indivíduos, comércio, empresas e equipamentos pela sua localização a um nível de análise muito desagregado (conjunto de quarteirões). Este estudo teve como principal objectivo definir um zonamento para a cidade de Lisboa, de forma a criar um sistema de informação direcionado para o marketing. Como metodologia para a criação das Microzonas, a Marktest partiu do princípio de que o factor proximidade contribui para a semelhança no comportamento dos indivíduos; utilizou as variáveis base dos censos 91, com algumas actualizações; conjuntamente com os inquéritos realizados (sobretudo no que respeita a hábitos e estilos de vida), permitiu a elaboração de clusters, criando assim pequenas zonas (conjunto de subsecções<sup>2</sup> do INE) agrupadas pelas suas semelhanças. Por fim, o trabalho de campo validou os resultados.

A Tipologia Sócio-económica para a Área Metropolitana de Lisboa tem como principal objectivo a criação de um mosaico sócio-económico para as subsecções estatísticas da Área Metropolitana de Lisboa (e também do Porto) de forma a permitir compreender a distribuição dos diferentes padrões sócio-económicos existentes nestas áreas. Para a criação da tipologia, o INE utilizou os dados resultantes dos censos 91 (informação disponível não

publicada), que permitiram fazer uma caracterização quer do parque habitacional, quer da estrutura sócio-económica da população residente. A elaboração da tipologia passou por duas etapas diferenciadas. Numa primeira fase foi realizada uma análise factorial sobre um conjunto de variáveis base, com o objectivo de obter um número relativamente reduzido de factores (novas variáveis, que sistematizam a maior parte da informação inicial). Posteriormente, com base nestes factores procedeu-se a uma classificação das subsecções, com o objectivo de criar classes (*clusters*) homogéneas.

Estes estudos mostram o zonamento da cidade de Lisboa segundo a categoria sócio-económica da população, o que permite identificar a distribuição das diferentes classes sociais. A actualização da informação, baseada nos Censos 2001 foi feita ao nível da freguesia.

Para a localização dos condomínios fechados, dos alojamentos ocupados por gentrifiers e dos *lofts*, recorremos à pesquisa em bases de dados do mercado imobiliário; esta informação foi completada através da lista de condomínios fechados gentilmente cedida pelo Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, referente ao estudo sobre “condomínios habitacionais fechados e efeitos na organização do território”, coordenado pela Prof. Doutora Maria Júlia Ferreira. Para uma cobertura mais exaustiva, procedeu-se ao contacto com as 53 Juntas de Freguesia da cidade de Lisboa, entidades que conhecem bem o terreno e, porque participaram recentemente na operação Censos 2001, dispõem de informação relativamente actualizada.

<sup>2</sup> Subsecção: pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística; corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, e ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais.

### 3. FORMAS DE SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NAS CIDADES

A diferenciação da cidade em classes sociais existe desde longa data; numa primeira fase (pré-industrial), apesar de existirem espaços de segregação dentro da cidade (mourarias, judiarias, bairros dos cristãos-novos, etc.), a maior parte da população residente, quer ricos quer pobres, coabitavam em lugares muito próximos, principalmente devido à fraca mobilidade existente. As diferenças verificadas entre as habitações dos mais abastados e dos mais pobres eram sobretudo o seu tamanho e o seu mobiliário interior.

Numa segunda fase (industrial e pós-industrial), o aparecimento de novas profissões e de novas classes sócio-económicas a elas associadas leva a que a diferenciação entre classes tome contornos até então desconhecidos. Esta situação começa a ter grande impacto a nível do território, uma vez que se dá a separação espacial entre classes.

Esta segregação sócio-espacial assume duas formas distintas: a imposta e a voluntária. As classes mais favorecidas tendem a afastar-se das áreas que começam a ficar congestionadas e degradadas em busca de zonas que lhes permitam uma melhor qualidade de vida. Este facto faz com que se agrupem segundo as semelhanças sócio-económicas, criando as designadas áreas de elite. Em oposição, a classe mais pobre tende a ocupar os espaços deixados pelas primeiras. As suas condições económicas não lhes permitem escolher locais com melhor qualidade pelo que se sujeitam a viver em condições de grande precariedade e mesmo insalubridade.

A industrialização levou ao aparecimento de inúmeras destas áreas onde as condições de vida do proletariado eram miseráveis. A ideia de que os homens podiam viver num mundo mais justo e em que todos tivessem acesso a condições dignas de existência, começava a ganhar consistência e, pela primeira vez, esta ideia passou do campo da filosofia e da religião para o campo da política. Assim, a questão social ligada ao Estado começou a passar pela erradicação da pobreza dos proletários e dos explorados.

Se é verdade que se deram importantes passos para que as situações de pobreza fossem resolvidas ou atenuadas, nomeadamente com o desenvolvimento do Estado Providência (na Europa), também é verdade que a pobreza sobreviveu até aos nossos dias.

Embora a exclusão social imposta seja um tema de bastante interesse e tenha grandes reflexos na estrutura interna das cidades, não será objecto de aprofundamento neste estudo, uma vez que o seu âmbito é direcionado para a auto-exclusão sócio-espacial como “nova” forma de organização interna da cidade.

Vamos fazer de seguida a caracterização das áreas tradicionais de elite e das formas de auto-exclusão mais recentes, como é o caso dos condomínios fechados, da gentrificação ou dos *lofts*.

#### 4. SEGREGAÇÃO E ELITISMO NA CIDADE DE LISBOA

A organização da cidade de Lisboa é o espelho da evolução da sua estrutura urbana e reflecte os diferentes contextos sócio-económicos e as políticas urbanas desenvolvidas nas últimas décadas.

A maior ou menor concentração de classes sociais mais abastadas em determinados espaços da cidade tem reflexos na análise das condições sociais e habitacionais de determinadas freguesias, fazendo com que estas apresentem um carácter mais ou menos elitista.

Sendo nossa intenção caracterizar as freguesias de Lisboa com o objectivo de identificar as que demonstram maior apetência para o elitismo, escolhemos as variáveis estatísticas, de entre as disponíveis nos dados provisórios dos censos 2001, que melhor podem descrever esse fenómeno. Assim, em termos de edificado tivemos em conta:

- *Densidade dos edifícios e de alojamentos.*
- *Idade dos edifícios: 1981-1991 e 1991-2001.*
- *Alojamentos de residência habitual.*
- *Alojamentos clássicos.*
- *Alojamentos ocupados pelo proprietário.*

Em termos populacionais foi escolhida a seguinte informação:

- *Densidade de famílias e indivíduos.*
- *População residente com habilitações ao nível do ensino superior.*
- *População residente com mais de 65 anos.*
- *População residente com idades entre os 0 – 14 anos.*

À excepção das densidades, que foram calculadas relativizando os valores com a área de cada freguesia, todos os dados foram convertidos para percentagens de forma a reduzir a tendência natural de associação entre os valores mais elevados e as maiores áreas. Como resultado obtivemos a cartografia que nos permite especular acerca das freguesias possuidoras de mais áreas de elite.

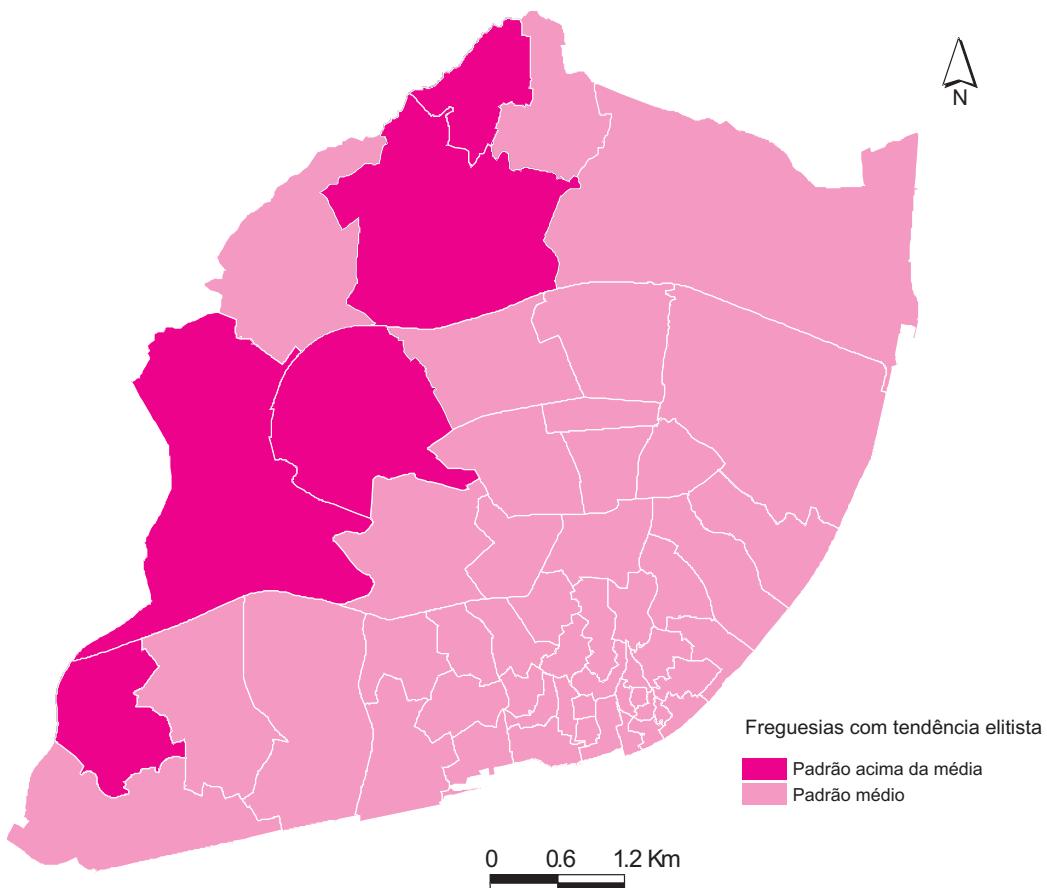
Após a análise deste conjunto de indicadores seleccionou-se os que melhor poderiam caracterizar uma freguesia onde se verificasse o predomínio de classes mais favorecidas tendo, no entanto, em conta que este tipo variáveis levaria maioritariamente à localização de "novas elites"<sup>3</sup>. Desta forma, procedemos à elaboração de query's, com os seguintes parâmetros:

- Alojamentos ocupados pelo proprietário: percentagem superior a 40
- População residente com ensino superior: percentagem superior a 20
- População residente com idade superior a 65 anos: percentagem inferior a 21

Como resultado obtivemos cinco freguesias que se destacaram pelo número de pessoas pertencentes aos estratos sócio-económicos mais favorecidos; Ameixoeira, Lumiar, S. Domingos de Benfica, Benfica e S. Francisco Xavier. Ao analisarmos a distribuição das áreas de elite, através dos estudos da Marktest e do INE (fig. 2), confirmamos que nestas freguesias se encontram grandes áreas de elite, o que indica a sua tendência elitista.

<sup>3</sup> Classe criada pela Marktest, que abrange sobretudo áreas de novas construções e onde predomina a ocupação de uma população jovem (ver 4.1).

**FIGURA 1**  
Freguesias com tendência elitista-2001



**Fonte:** Censos 2001; Limites Administrativos: INE.

Apesar de todos os espaços destinados a alojar as classes sócio-económicas mais favorecidas serem designados, por áreas de elite, não significa que estes sejam semelhantes entre si. Estas áreas são compostas por diversas formas e tipos de construção e diferentes modos de apropriação e utilização do espaço urbano. Atendendo a que esta diversidade promove a diferenciação física e social, é possível fazer a tipificação e a localização destes espaços na cidade de Lisboa.

#### 4.1 ÁREAS DE ELITE TRADICIONAIS

Elite designa um pequeno grupo que num conjunto mais vasto - político, económico, militar, social, religioso e cultural - é tido como superior pelas suas funções de direcção, de mando, de orientação ou de simples representação. As elites são uma constante das sociedades históricas, de difícil caracterização sócio-cultural ou histórico-cultural, uma vez que os critérios divergem conforme o posicionamento dos seus analistas.

Na verdade, todas as formas de auto-exclusão sócio-espacial aqui estudadas são constituídas por elites, uma vez que se trata de pequenos grupos que pela sua posição sócio-económica tendem a isolar-se dos restantes cidadãos. No entanto, as áreas de elite tradicionais são diferentes das “novas” elites; integram-se em espaço urbano aberto sendo o seu nível de segregação menor e têm um peso histórico maior, uma vez que são áreas de exclusão sócio-espacial que surgiram há muito tempo.

A localização das classes que caracterizam as áreas de elite foi realizada com base em dois estudos; um do INE (Tipologia Sócio-económica da Área Metropolitana de Lisboa) de onde extraímos a classe “Alta proprietária” e o outro da Marktest (Microzonas) do qual consideramos as classes “Elites Clássicas” e “Novas Elites”, uma vez que a descrição do habitat e dos estilos de vida nos permite afirmar que estas são as que melhor correspondem à definição de elite. Assim, estas classes são caracterizadas da seguinte forma:

- “Alta Proprietária”:

**Localização:**

Esta classe localiza-se principalmente na freguesias de S. Domingos de Benfica (sobretudo nas Laranjeiras e Alto dos Moinhos), Lumiar (na área de Telheiras), e a sudoeste, em S. Francisco de Xavier e Santa Maria de Belém (zona do Restelo). Ainda com algum significado podemos encontrar esta tipologia em Carnide, Santa Maria dos Olivais, Beato e Alto do Pina (Olaia).

**Habitat:**

Apresenta os mais altos valores em todos os indicadores sócio-económicos; grande número de bens e equipamentos no alojamento e um número

médio de divisões bastante elevado (com  $\frac{3}{4}$  do efectivo acima de 5, mais uma do que a média). Os edifícios têm, regra geral, elevado número de pisos, se bem que apresentem grande variabilidade e, portanto, traduzem realidades bem diferentes; são, no entanto, prédios recentes construídos em altura, sendo os seus fins quase exclusivamente residenciais. Os residentes nestas zonas apresentam as maiores proporções de proprietários dos alojamentos assim como uma elevada percentagem de alojamentos já pagos. Quanto aos encargos são dos mais elevados, tal como aliás as rendas;  $\frac{1}{4}$  paga mais de 250 euros de renda, se bem que estas sejam de carácter marginal, dada a estrutura de propriedade.

**Estilo de vida:**

Esta é a classe mais favorecida, pelo que se verifica um aumento na utilização de veículo próprio (o dobro da média) e nas habilitações académicas ( $\frac{3}{4}$  acima da média que é de 9 anos de escolaridade); têm uma marcada terciarização e uma população bastante jovem.

- “Novas Elites”:

**Localização:**

Localizada sobretudo na freguesia do Lumiar (área de Telheiras), abrange também algumas zonas de S. Domingos de Benfica (estrada das Laranjeiras), Santa Maria dos Olivais e Alto do Pina (Olaia).

**Habitat:**

É a zona que apresenta maior peso de edifícios novos, construídos depois de 1995<sup>4</sup>, normalmente com mais de 6 pisos, garagens no edifício, alojamentos com mais de 2 WC e habitados pelos proprietários. O número de divisões é superior à média e os encargos com a habitação são também mais elevados,

<sup>4</sup> Informação recolhida através de inquéritos realizados com o objectivo de actualizar e enriquecer a informação dos censos 91.

registando-se igualmente um número importante de famílias que possui uma segunda habitação.

#### Estilos de Vida:

É a zona mais jovem, predominando indivíduos dos 15 aos 24 e dos 45 aos 54 anos, com nível de instrução superior à média. As famílias, que pertencem à classe alta e média alta, têm em média 3 ou 4 pessoas, são constituídas por casais com filhos, quadros médios e superiores e estudantes. Registam gastos em alimentação e vestuário e calçado acima da média, bem como taxas de posse de bens e equipamentos no lar, nomeadamente a posse de computador, impressora, parabólica, câmara de vídeo e electrodomésticos. A posse de automóvel tem aqui o maior peso do concelho, sendo mesmo muito frequente encontrar famílias com dois ou mais automóveis. Observam-se consumos culturais e práticas de actividades de tempos livres superiores à média, sobretudo no que diz respeito a navegar na internet, praticar desporto, ir a festas, jantares ou reuniões sociais ou jogar no computador. Em relação às férias e fins-de-semana observam-se as maiores taxas de viagens ao estrangeiro com alojamento em hotel. No sector financeiro esta população trabalha normalmente com mais de dois bancos, tendo índices de utilização de cartões bancários e de seguros muito acima da média.

- “Elites Clássicas”:

#### Localização:

As áreas das Elites Clássicas estendem-se de sudoeste para nordeste da cidade englobando a freguesia de Benfica (Bairro de Santa Cruz de Benfica), Nossa Senhora de Fátima e S. João de Deus (Av. Novas), S. Francisco Xavier, Alvalade (área

de habitação unifamiliar), Santa Isabel, Campolide, S. João de Brito e Santa Maria dos Olivais (Olivais Sul, área de habitação unifamiliar).

#### Habitat:

O período de construção dos edifícios centra-se principalmente entre 1945 e 1970, sendo importante o número dos que não têm utilização exclusivamente residencial. A posse de garagem fora do edifício e o número de divisões estão acima da média do concelho.

#### Estilos de Vida:

As famílias residentes, que são na maioria proprietárias da habitação, pertencem sobretudo à classe social alta e média alta com níveis de instrução superiores à média. As ocupações mais frequentes são as de quadros médios e superiores, estudantes e reformados. Gastando mais do que a média em alimentação e em vestuário e calçado, estas famílias possuem também com mais frequência uma segunda habitação e mais do que um automóvel. A penetração de meios tecnológicos como o computador, impressora ou internet em casa é das maiores do concelho. Também os consumos culturais e as actividades de tempos livres são mais diversificadas que a média, nomeadamente o filmar, jantar fora, navegar na internet ou ir a festas, jantares ou reuniões sociais. O mesmo se passa quanto às férias e fins-de-semana, onde encontramos com frequência indivíduos que viajam para o estrangeiro ou no país, alojando-se em hotel ou casa própria de praia. No sector financeiro, o índice demonstra que esta população trabalha normalmente com mais bancos do que a média, utilizando cartões bancários e seguros de saúde e de vida de forma também superior à média.

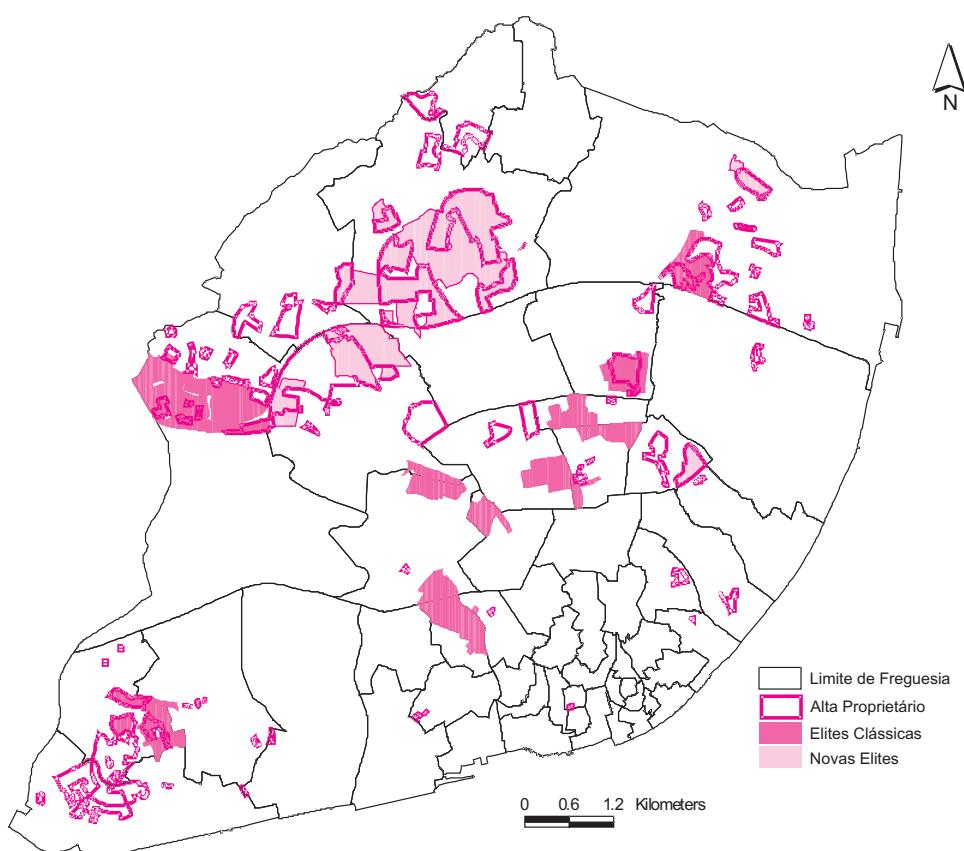
O resultado da localização das áreas de elite tradicionais permite-nos afirmar que estas aparecem predominantemente nas freguesias localizadas a norte e noroeste da cidade de Lisboa (fig. 2). Nestas áreas surgem diversos tipos de construção, embora a grande maioria sejam edifícios em altura, existem áreas onde predominam as unidades unifamiliares (por exemplo no Restelo).

#### 4.2 CONDOMÍNOS FECHADOS

A designação de condomínio fechado “provém do direito imobiliário inglês e refere-se a um projecto de promoção em que um terreno é dividido em lotes e vendido ou arrendado a diversos compradores ou inquilinos e em que todos se comprometem a cumprir um determinado regulamento com o comum vendedor ou arrendatário” (in Dicionário do Imobiliário).

**FIGURA 2**

Ortofotomap e fotografia de duas áreas de elite (A e B) localizadas na freguesia do Lumiar.



**Fonte:** Ortofotomap do IPCC, escala de voo 1/10000; Limites Administrativos: INE  
Classes: Tipologias Sócio-Económica da AML (INE) e Microzonas (Marktest).

Os condomínios fechados são, pelas suas características, espaços destinados a grupos de elite, surgindo num contexto de grandes desigualdades sócio-económicas, como forma de auto-segregação sócio-espacial.

Os empreendimentos fechados proliferam ou pouco por todo o país, no entanto, predominam nas áreas metropolitanas (sobretudo na Área Metropolitana de Lisboa - AML), embora apareçam também em grande número no Algarve (neste caso, destinado sobretudo ao turismo).

Em Lisboa este fenómeno conheceu um grande desenvolvimento na última década, altura em que se conjugaram condições propícias à sua expansão (aumento do poder de compra das classes media e média-alta, acesso facilitado ao crédito bancário, condições ligadas à globalização, etc).

Os condomínios existentes em Lisboa apresentam as características habituais: um perímetro cercado e controlado, segurança 24 horas, equipamentos exclusivos do empreendimento e qualidade quer das habitações quer do espaço envolvente. Estes factores possibilitam aos seus residentes a exclusividade, a segurança, o prestígio e a privacidade. No entanto, numa perspectiva de cidade como um todo, este tipo de habitação provoca o fraccionamento do espaço urbano, uma vez que cria bolsas de auto-exclusão, provocando o isolamento dos condóminos em relação aos restantes cidadãos.

Esta forma de habitat vem imprimir um “novo urbanismo” à cidade de Lisboa. O crescimento da cidade deixa de ser feito através dos tradicionais “bairros” para dar lugar ao aparecimento de espaços habitacionais fechados que conjugam residência e lazer, extremamente segregativos não só social como espacialmente. Estes condomínios fechados

aparecem dispersos um pouco por toda a cidade, uma vez que ocupam, quer os espaços livres ainda existentes ou áreas recentemente libertas das habitações degradadas, quer os edifícios reconstruídos (reconvertendo, frequentemente o seu uso, como é o caso de palácios e palacetes que são adaptados a habitação colectiva).

Este fenómeno verifica-se também, com alguma intensidade, em áreas limítrofes ao concelho de Lisboa. O caso mais expressivo é o de Sacavém, na área ocupada pela EXPO, que surge como prolongamento da freguesia de Santa Maria dos Olivais (nesta são referenciados poucos condomínios fechados, uma vez que a maioria se localiza já no concelho de Loures). Estas áreas contíguas a Lisboa funcionam como “pertencentes” à cidade de Lisboa.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos condomínios fechados ou semi-fechados<sup>5</sup> na cidade de Lisboa. Num trabalho deste âmbito corre-se sempre o risco de omissão, uma vez que esta informação não é recolhida oficialmente e é de difícil aquisição e sistematização, obrigando-nos a recorrer a diversas fontes.

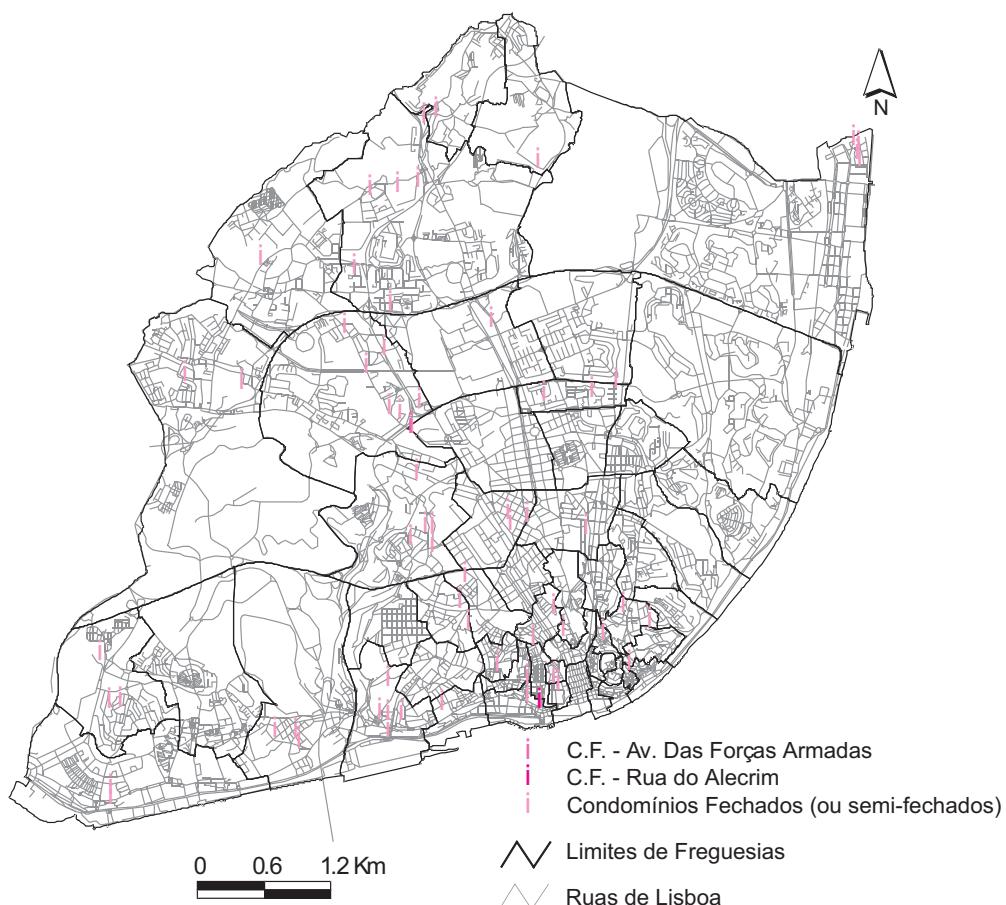
Com tendência para a crescente expansão, os condomínios fechados proliferam já um pouco por toda a cidade de Lisboa, embora com distribuição heterogénea. Desta forma, podemos definir três grandes áreas onde este fenómeno predomina:

- a área central da cidade, situação decorrente da reabilitação ou reconstrução de edifícios antigos;
- um eixo que parte da zona central para noroeste, que abrange uma parte das avenidas novas (consistindo principalmente na reabilitação de edifícios) e uma área de novas construções (freguesias como S. Domingos de Benfica, Benfica e Lumiar);

<sup>5</sup> Condomínios não totalmente fechados à população, embora existam espaços e equipamento reservados apenas aos condóminos.

FIGURA 3

Distribuição dos condomínios fechados em Lisboa e duas fotografias deste tipo de empreendimento.



**Fonte:** Base de estradas: CTT; dados: levantamento e fotografias, em Janeiro de 2002;  
Limites Administrativos: INE.

- um eixo que se estende da baixa da cidade para oeste, junto à zona ribeirinha. Nesta área, os condomínios são, sobretudo, resultado de reabilitações, sendo a freguesia dos Prazeres a que apresenta maior número destes empreendimentos.

Em toda a parte oriental da cidade, com exceção do Parque das Nações, não se encontram condomínios fechados, no entanto, a recuperação de edifícios localizados junto ao rio, para oeste, faz prever que em pouco tempo estes ou outros (ex: *loft*) empreendimentos de luxo se instalem nesta área.

A fig. 3 apresenta dois exemplos de condomínios fechados; um localizado na parte mais recente da cidade, na freguesia de Nossa Senhora de Fátima (primeira fotografia), e outro situado na parte central da cidade, na freguesia da Encarnação, próximo do Bairro Alto (segunda fotografia). O primeiro é um dos condomínios mais antigos da cidade e possui as principais características deste tipo de empreendimento; é fechado através de muros, tem segurança 24 h e vários equipamentos, nomeadamente piscina e campo de ténis. O segundo está ainda em construção e será um condomínio de luxo, com uma arquitectura personalizada, localização

privilegiada e integração de vários equipamentos e espaços verdes.

#### 4.3 GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação, sendo um fenómeno sócio-espacial de grande complexidade, é alvo de diferentes interpretações por parte de diversos autores que se interessam pelo tema, pelo que se torna necessário clarificar o seu conceito.

Gentrificação tem origem na palavra “gentry”, que se traduz por “pequena nobreza”, ou por “pessoas de uma classe social alta”, sendo utilizado em muitos textos de língua francesa, no sentido de emburguesamento (embourgeoisement) de determinada área da cidade.

Segundo o Dictionary of Contemporary English, “gentrification” é o processo pelo qual uma rua ou área habitada por pessoas pobres é transformada de forma a ser ocupada por pessoas de uma classe social mais elevada.

A utilização deste termo teve origem nos estudos anglo-saxónicos, quando os autores pretendiam descrever o retorno ao centro da cidade, durante a década de 70, de pessoas da classe média-alta e alta, ocupando áreas tradicionalmente habitadas por populações com baixos recursos, provocando alterações nas características desses locais, nem sempre desejadas pelos seus residentes.

Tradicionalmente, os bairros históricos de Lisboa são ocupados por populações de baixos recursos (vindas de outro locais do país à procura de emprego), formando comunidades coesas e com uma cultura própria. No entanto, nas últimas duas décadas,

principalmente a partir de 1986, com a entrada de Portugal na União Europeia (UE), Lisboa começou a sofrer inúmeras transformações, nomeadamente em termos de estrutura urbana. A maior parte do investimento estrangeiro (devido à entrada na UE) foi feito na capital, o que permitiu acumulação de riqueza. Paralelamente, começaram a surgir políticas de reabilitação e renovação urbana e de incentivo ao retorno à cidade.

A reabilitação começou a ser um objectivo, uma vez que os bairros mais antigos se encontravam em fase de avançada degradação e despovoamento, constituindo bolsas de exclusão social.

No seguimento do interesse pela revitalização dos centros históricos, surgiram em Portugal, na década de 80, vários programas que funcionaram como principais instrumentos de recuperação e reabilitação de edifícios degradados (ex. RECRIA<sup>6</sup>, REHABITA<sup>7</sup>, RECRIPH<sup>8</sup>, IORU<sup>9</sup> ou URBAN), tendo como objectivo o incentivo à iniciativa privada de reabilitação. Ainda neste contexto, foram criados Gabinetes Técnicos Locais (GTL) instalados nos principais bairros históricos da cidade (fig. 4), com o objectivo de permitirem uma maior proximidade com os seus moradores, de forma a proporcionarem um atendimento mais eficaz.

Apesar de alguns destes programas terem por objectivo a inserção dos seus moradores, o que se verificou em larga medida, foi a ocupação destes espaços por classes com rendimentos mais elevados. As razões são diversas, por um lado procuram cada vez mais as áreas centrais da cidade, prestigiadas, com boa acessibilidade e proximidade aos empregos, e, por outro, são os que têm poder económico para suportar os preços destas habitações.

<sup>6</sup> Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

<sup>7</sup> Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

<sup>8</sup> Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal.

<sup>9</sup> Intervenção Operacional de Renovação Urbana

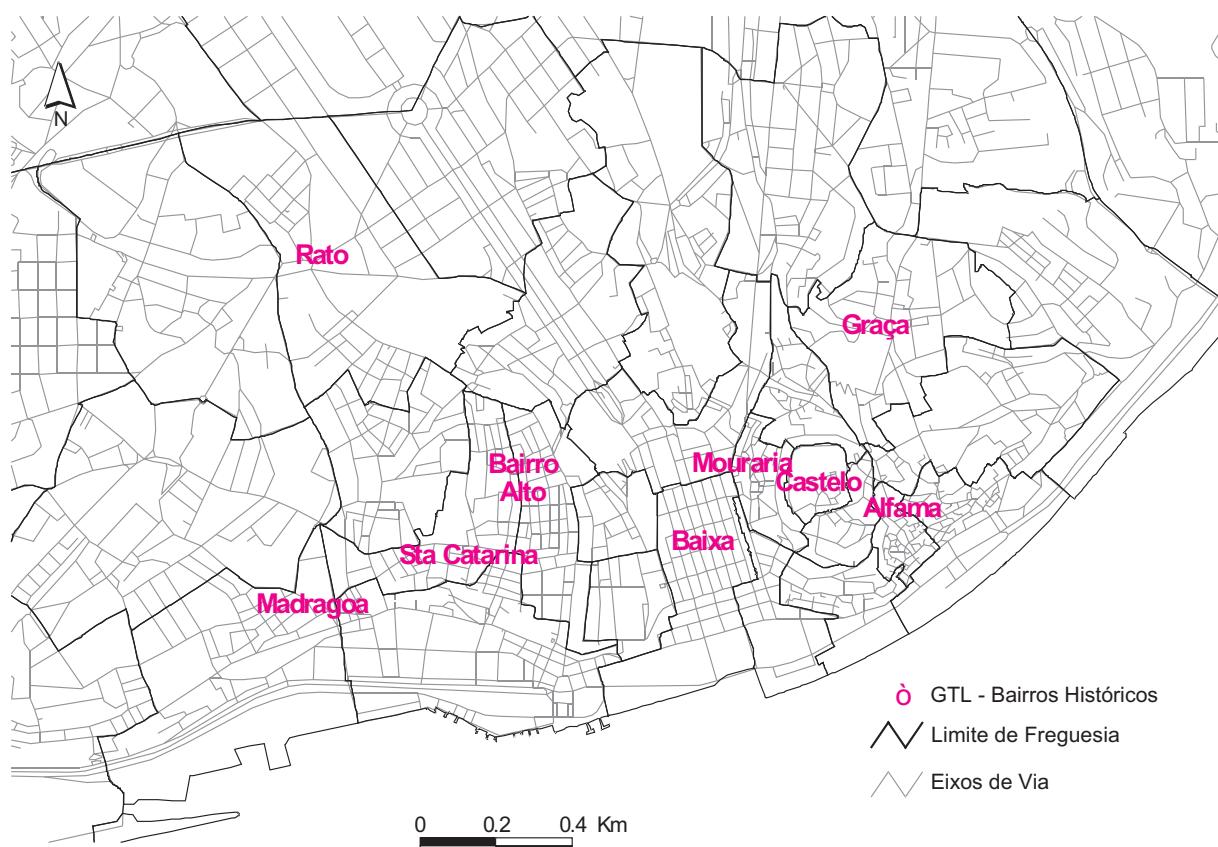
A gentrificação, que está associada à reabilitação urbana, revela-se vantajosa na medida em que se verifica:

- um aproveitamento de uma parte significativa do edificado existente;
- redução dos custos em infra-estruturas e equipamentos aproveitados;
- um impulso renovador em termos de comércio;
- a valorização física e ambiental de áreas degradadas;
- aumento dos movimentos turísticos;
- maior segurança, uma vez que deixam de ser áreas abandonadas e/ou degradadas.

Em Lisboa, a gentrificação apresenta as características descritas anteriormente, localizando-se, sobretudo, no centro histórico da cidade. Uma vez que os GTL se instalaram nos locais que reuniam condições para a expansão do fenômeno, a sua referenciado geográfica permite-nos identificar as áreas onde os gentrifiers se poderão encontrar e que são principalmente os bairros da Madragoa, Bairro Alto, Bica, Mouraria, Graça, Alfama e Castelo.

FIGURA 4

Gabinetes Técnicos Locais dos bairros históricos da cidade e três exemplos de reabilitação.



**Fonte:** Moradas GTL: Câmara Municipal de Lisboa; fotografias, em Janeiro de 2002;  
Base Estadística: CTT; Limites Administrativos: INE

Um dos GTL instalou-se nesta freguesia, uma vez que grande parte da sua área foi considerada “Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística” (Decreto Regulamentar 14/92 de Março). A acção conjunta entre os GTL e os particulares levou a que muitos dos edifícios desta zona fossem reabilitados, melhorando a qualidade urbanística e paisagística desta área.

Muitos dos edifícios construídos no início do século XX, tinham qualidade arquitectónica, facto que é realçado aquando da sua reabilitação.

#### **4.4 NOVAS FORMAS DE OCUPAÇÃO E HABITAÇÃO, OS LOFTS**

O termo *loft* designa um espaço amplo destinado a armazém ou similar. Em arquitectura, é o espaço superior de um edifício ou uma grande área não dividida dentro de um edifício reservada para o armazenamento de bens quer seja para fins comerciais ou industriais. Em cidades modernas, onde o solo é uma raridade preciosa, os *lofts* industriais são convertidos em residências, em que os inquilinos subdividem o espaço aberto característico destas construções de modo a satisfazer as suas necessidades.

Em Lisboa, tal como acontece na Europa e nos EUA, durante o período industrial, foram construídos inúmeros armazéns e fábricas que se localizavam sobretudo na zona ribeirinha da cidade, uma vez que dependiam de ligação aos transportes fluviais e marítimos. A decrescente importância do transporte marítimo a favor do rodoviário, a pressão urbanística e o desenvolvimento tecnológico obrigaram a alterações nos modos de produção e transporte, o que levou a que muitos destes espaços fossem

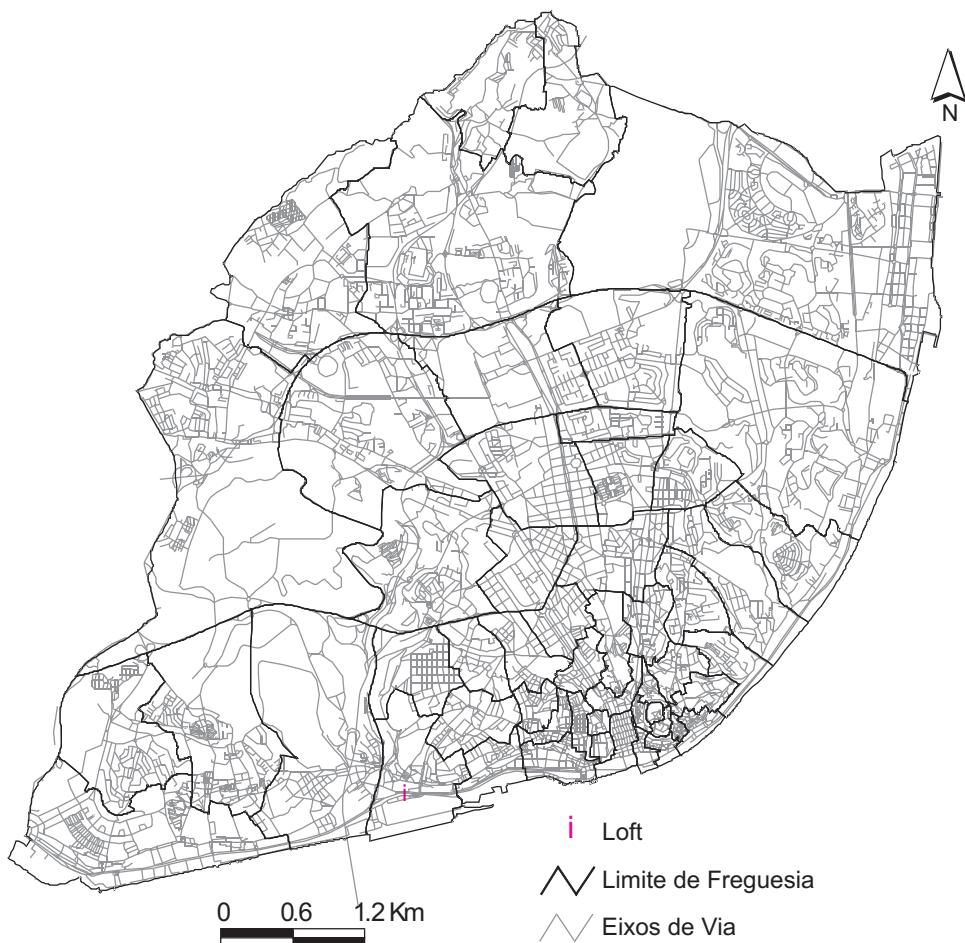
abandonados, sobretudo a partir dos anos 60, o que provocou a degradação, não só dos edifícios como também do ambiente.

Na década de 90, e tentando respeitar a memória colectiva da cidade, começou a ser realizada a recuperação destas áreas portuárias e das velhas fábricas e armazéns, mantendo o seu traço inicial. Esta recuperação tinha como principal objectivo a abertura de espaços de diversão e lazer. Exemplo disso são as Docas de Alcântara e todas as discotecas, bares e restaurantes situados junto ao rio, em freguesias como, Alcântara, Prazeres ou Santos-o-Velho.

Em Lisboa, só recentemente se iniciou a reabilitação dessas fábricas e armazéns, introduzindo o uso habitacional; estes *lofts*, já com alguma expressão nos E.U.A e nalguns países da Europa, voltam a qualificar essas áreas. Desta forma, surge em Alcântara o primeiro e, por enquanto, o único, *loft* que conhecemos em Portugal. Trata-se de uma antiga fábrica de lâmpadas com quase 100 anos. Inicialmente o projecto previa dois tipos de ocupação: comércio ou serviços no piso térreo e habitação nos restantes pisos. No entanto, como este tipo de ocupação implicaria alterações significativas na estrutura do edifício, optaram por eliminar os serviços, ficando apenas a habitação como única forma de uso, destinando o piso térreo ao estacionamento.

A antiga fábrica de lâmpadas localizada na Av. 24 de Julho, encontra-se em fase de reabilitação, com o objectivo de se tornar um *loft*. Tal como o conceito de reabilitação define, a sua arquitectura será mantida, sendo o resultado final apresentado na imagem virtual constante na segunda imagem.

**FIGURA 5**  
Imagen real e virtual do *loft* localizado na freguesia dos Prazeres



**Fonte:** Imagem Site: <http://ulisses.cmlisboa.pt/data/002/003/004/artigo.php?ml=3&x=b16a11pt.xml>;  
Base Estadas: CTT; Limites Administrativos: INE

## CONCLUSÃO

Cada uma das formas urbanas de ocupação, dependendo das suas características, apresenta maior ou menor grau de segregação.

Embora tradicionalmente o espaço de elite seja segregativo, é nos condomínios fechados e nos *lofts* que esta característica se apresenta com maior expressão, remetendo para a auto-exclusão sócio-espacial.

As áreas gentrificadas e as de elite tradicionais apresentam-se inseridas na malha urbana, em espaço aberto, pelo que o seu grau de segregação espacial é tendencialmente menor, embora possa existir um elevado nível de segregação social.

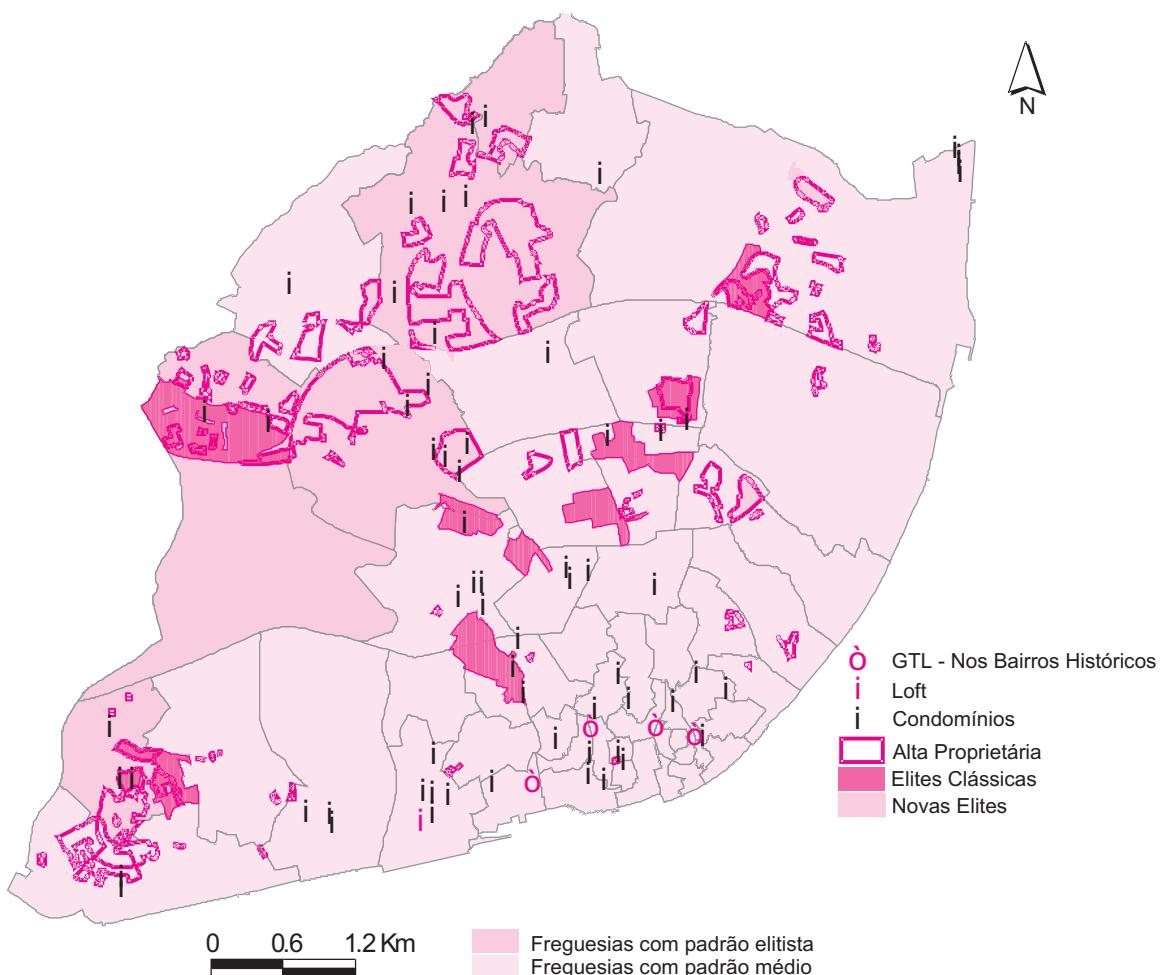
A junção das diversas classes e tipologias de construção de carácter elitista permite-nos elaborar um mapa da distribuição das áreas de elite na cidade de Lisboa em 2001 (fig. 6). O primeiro edifício

localiza-se na freguesia de S. Francisco de Xavier; trata-se de um empreendimento considerado como “semi-fechado” uma vez que existem espaços de livre acesso e outros reservados aos residentes (ex. Piscina).

Para além das tradicionais áreas de elite, que continuam a existir na cidade de Lisboa, os condomínios fechados, a gentrificação e os *lofts* aparecem como sendo as principais novas formas de ocupação dos espaços de elite. Aproveitando

áreas disponíveis para construção ou zonas antigas reparadas, estes empreendimentos são caracterizados pelo elevado grau de segregação. Com o objectivo de assegurar a privacidade, a segurança, a exclusividade e o prestígio, os seus residentes encontram formas físicas ou sociais de manter o isolamento em relação aos restantes cidadãos. Estas formas de ocupação organizam-se em pequenos núcleos, formando “enclaves” dispersos um pouco por toda a cidade, originando a fragmentação do espaço urbano.

**FIGURA 6**  
Distribuição das áreas de elite na cidade de Lisboa, em 2001



**Fonte:** Exemplos de áreas de elite com diferentes tipologias construtivas.

Verificamos que, principalmente na última década, as novas formas de habitação e ocupação do espaço urbano têm tido uma grande expansão na cidade. Assim, nas áreas de urbanização recente (norte, noroeste e nordeste) encontramos empreendimentos de luxo, frequentemente sob a forma de condomínios fechados, embora se encontrem dispersos um pouco por toda a cidade. A zona central, onde se localizam os bairros históricos, está a ser alvo de uma reabilitação urbana que, por sua vez, é acompanhada por uma mudança na estrutura dos seus residentes. Verifica-se a substituição da população mais velha e com fracos recursos sócio-económicos por outra pertencente a uma classe social mais favorecida. A área ribeirinha está, actualmente, a ser alvo de recuperação. No início dos anos 90, as antigas fábricas e armazéns começaram a ser reabilitados e transformados em locais de convívio e lazer. Mais recentemente, iniciou-se o processo de reabilitação de uma destas fábricas com o objectivo de criar um espaço destinado à habitação, surgindo assim o primeiro loft da cidade.

As novas formas de habitação vêm alterar a lógica de organização interna da cidade, pelo que se torna importante analisar os seus impactos. Não só agravam ou promovem a segregação sócio-espacial como vão no sentido da criação de uma sociedade cada vez mais individualista, podendo provocar conflitos entre as classes excluídas e auto-excluídas. A criação de pequenos núcleos segregados no espaço urbano leva ao enfraquecimento das relações de vizinhança, podendo afectar toda a comunidade urbana e a sociedade no seu conjunto, na medida em que diminui o sentido de solidariedade e a coesão social.

Compete à intervenção pública inverter ou acautelar esta tendência, nomeadamente através dos instrumentos de planeamento territorial ao seu alcance, na certeza de que a cidade de amanhã é o resultado da cidade que vamos construindo.

## BIBLIOGRAFIA

- AAVV, (1996), *Dicionário Imobiliário*, CIVIS, Informação ao cidadão e Empresa, Lda. (ed.), coordenação de Flávio Paiva, Lisboa.
- ABREU, R., GOMES M. (2001), LisboaLoft, in *Lisboa Urbanismo*, Boletim da direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística/CML, nº16, ano 4, Lisboa, pp.34-36.
- APPARICIO, P. (2000), Residential segregation indices: a tool integrated into a geographical information system, in *Cybergeo*, nº 134.
- ASCHER, F. (1998), *Metropolis, Acerca do futuro da cidade*, Celta Editora, 240 pag.
- BEAUJEU-GARNIER, J. (1980), *Geografia Urbana*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 443 pag.
- BENEVOLO, L., (1993), *As Origens da Urbanística Moderna*, Editorial Presença, 179 pag.
- CALDEIRA, T. P.R. (2000), *Cidade de muros*, Editora Cidade, S. Paulo.
- CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA, (2001), *Lisboa, Conhecer, Pensar, Fazer, Cidade*, Centro de Informação Urbana de Lisboa, 117 pag.
- CHOAY, F.(1997), *O Urbanismo, Utopias e Realidades, uma antologia*, Colecção estudos, 4ª edição, Editora Perspectiva, São Paulo-Brasil, 350 pag.
- COSTA, A.F. (1985), *Classe sociais e quadros de interacção na cidade: estudo de caso das relações e práticas sociais em Alfama*, ISCTE, Lisboa.
- CUITO, A. (2001), *Espaços para viver e trabalhar*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 175 pag.
- DONNE, M. (1979), *Teorias sobre as Cidades*, Edições 70, Arte & Comunicação, 255 pag.
- FERNANDES, J. M. (1994), Lisboa no século XX, o Tempo Moderno, in *O Livro de Lisboa*, Projecto do Departamento de Intervenção Urbana da Sociedade de Lisboa 94, Lisboa, pp. 493/522.
- FERREIRA, M. J. (2001), Conceitos e tipologias dos condomínios fechados, in *Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, série estudos, nº 4, pp.15-30.
- FONSECA, J. C. P. (1998), *Perfis Urbanos: Duas escalas de observação no concelho de Lisboa*, tese de mestrado, ISEGI, 116 pag.
- GASPAR, J. (1994), O desenvolvimento do Sítio de Lisboa, in *O Livro de Lisboa*, Projecto do Departamento de Intervenção Urbana da Sociedade de Lisboa 94, Lisboa, pp. 11/24.
- GOITIA, F., (1982), *Breve História do Urbanismo*, Editorial Presença, Lisboa, 226 pag.
- GONÇALVES, M. J. (1995), Usos e absurdos do urbanismo contemporâneo, in *Sociedade e Território - Revista de estudos urbanos e regionais*, nº 21, pp. 49,56.
- GUERRA, I. (1998), Grupos sociais, formas de habitat e estrutura do modo de vida, in *Sociedade e Território*, nº 25/26, Fevereiro 1998, Porto, pp. 118-128.
- MALHEIROS, J. M. (2000), Segregação socioétnica na região metropolitana de Lisboa, in *Sociedade e Território*, nº30, Março de 2000, Porto, pp. 27-36.
- MATHIEU, N. (1997), *Pour une nouvelle approche spatiale de l'exclusion sociale*, Cybergeo, nº 33.
- MATOS, A.T., MEDEIROS, C.L. (1987), *Povos e Culturas*, Centro de Estudos dos Povos e Culturas de Expressão Portuguesa, Universidade Católica Portuguesa, Lisboa, 344 pag.
- MENEZES, M. (1998), Representações colectivas e reformulações sócio-espaciais no Bairro da Madragoa, in *Sociedade e Território*, nº 25/26, Fevereiro 1998, Porto, pp. 89-102.
- MOLNAR, F.E. (1999), *Lofts – new designs for urban living*, USA, 159 pag.
- NUNES, M. P. (2001), Condomínios fechados: uma dinâmica global, in *Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, série estudos, nº 4, pp.31-58.
- PATROCÍNIO, M. A. (2001), *A Gentrificação e a Intervenção Pública como Instrumentos na Revitalização Urbana: O Bairro da Madragoa*, Departamento de Geografia e Planeamento Regional, FCSH, UNL, Lisboa, 96 pag.
- RODRIGUES, W. (1999), Globalização e gentrificação: teoria e empiria, in *Sociologia, problemas e práticas*, nº 29, 95 pag.
- SALGUEIRO, T. B. (1992), *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*, Edições Afrontamento, Colecção Cidade em Questão 8, Lisboa, 433 pag.
- SALGUEIRO, T. B. (2000), Fragmentação e exclusão nas metrópoles, in *Sociedade e Território*, nº 30, Marginalidades e Exclusão, pp. 16-25.