

## **O papel das dinâmicas e estratégias residenciais no desenvolvimento territorial da Área Metropolitana de Lisboa<sup>1</sup>**

Maria Júlia **FERREIRA**<sup>2</sup>

eGeo, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional,  
Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da UNL  
[julia.ferreira@fcsh.unl.pt](mailto:julia.ferreira@fcsh.unl.pt)

### **RESUMO**

A habitação é um elemento importante na organização e no desenvolvimento dos territórios urbanos. As estratégias residenciais quer das famílias (a procura), quer dos promotores privados e públicos (a oferta) conhecem grandes mudanças que urge identificar para percebermos as tendências prováveis do mercado habitacional.

A elaboração do Plano Estratégico de Habitação, na continuação das orientações do PNPOT, deu maior centralidade à questão da habitação e aos seus actores e começou a estimular o lançamento dos Planos Locais de Habitação; a estes corresponde uma escala que dá mais visibilidade aos efeitos das estratégias residenciais. A nossa finalidade é a compreensão dos fenómenos, das suas relações e dos seus efeitos e, por isso, vamos reflectir sobre as mudanças nas estratégias habitacionais, do lado da procura e da oferta, destacando alguns documentos recentes da administração pública.

### **1. Introdução**

A função residencial sempre foi um elemento motor na organização e no desenvolvimento dos territórios urbanos; na década de sessenta do século passado, os modelos residenciais pretenderam operacionalizá-la mas perderam-se no emaranhado dos métodos quantitativos. Os contextos mais humanistas que se seguiram influenciaram as várias ciências e as práticas profissionais, centraram a atenção nas

---

<sup>1</sup> Comunicação integrada no projecto ESDIRE – GAML, do eGEO (financiamento plurianual da FCT) e apresentada no 1º Congresso de Desenvolvimento Regional de Cabo Verde; 15º Congresso Anual da APDR; 2º Congresso Lusófono de Ciência Regional; 3º Congresso de Gestão e Conservação da Natureza: "Redes e Desenvolvimento Regional"; Instituto Piaget de Cabo Verde, 6 a 11 de Julho de 2009; <http://www.apdr.pt/congresso/2009/>

<sup>2</sup> Investigadora do eGEO, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional e docente na Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa; na recolha de informação, teve como colaboradora, a bolsreira Beatriz Ferreira.

peçoas, nos actores e nas acções e motivações que os movem. Na década de oitenta desenvolveu-se o conceito de estratégia residencial, que se tornou central para o entendimento da lógica das dinâmicas espaciais e das reconfigurações territoriais daí resultantes.

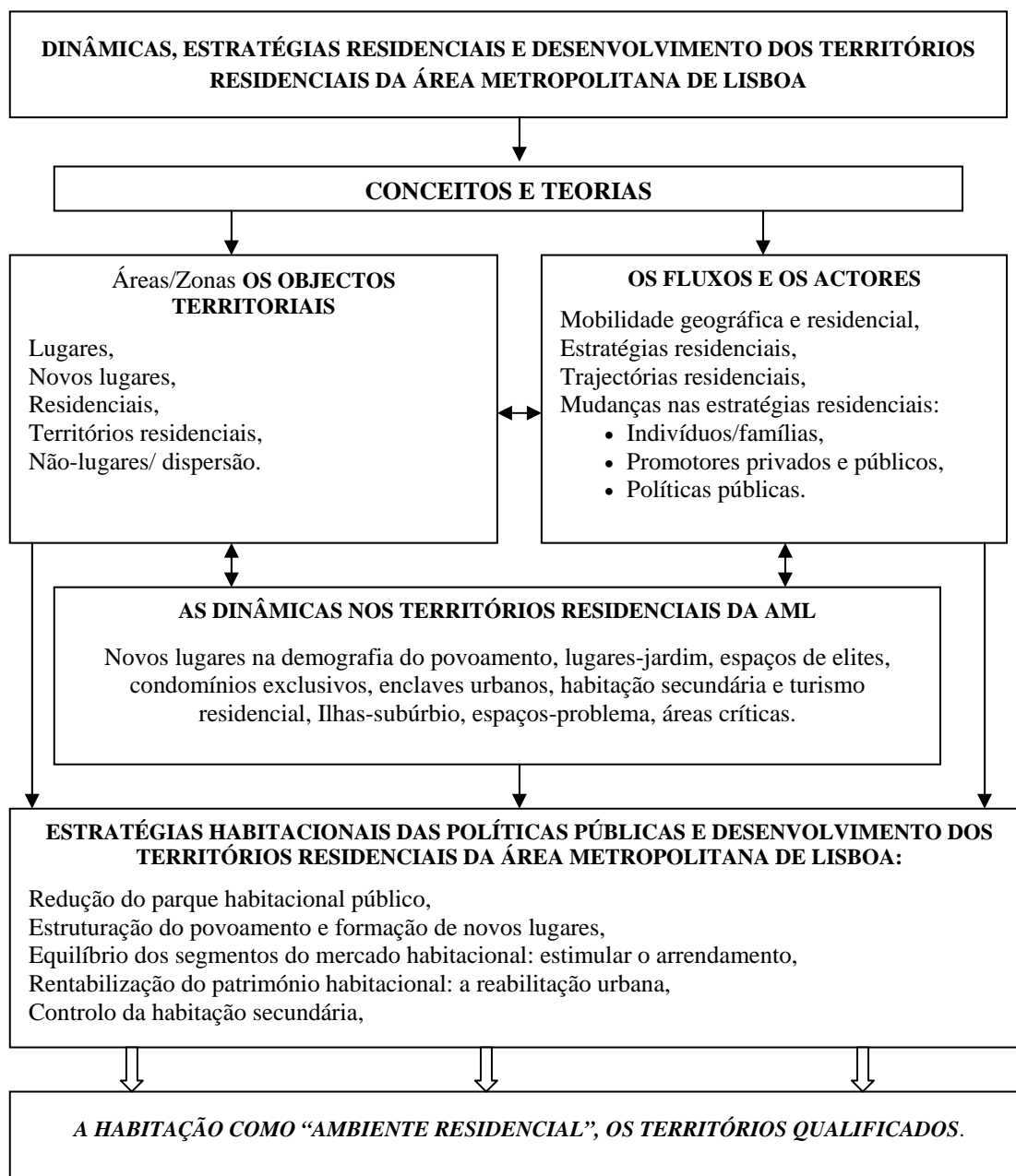
Em comunicação anterior reflectimos sobre *“o papel dos novos lugares na construção de identidades sócio-espaciais e na reconfiguração do território”* (Ferreira, 2004a); aí, defendemos que a análise das dinâmicas espaciais dos sistemas de povoamento, outrora centrada nos níveis regional e nacional, nos anos 90 do século XX, passou a valorizar o entendimento do lugar, enquanto espaço vivido, e as representações (o sentido do lugar); portanto, o nível local e a compreensão dos processos de construção das identidades sócio-espaciais tornaram-se fundamentais no estudo das recomposições territoriais; os novos lugares foram enquadrados nesse âmbito.

Noutra comunicação, *“Reconfigurações territoriais e mobilidade residencial das elites urbanas: o caso de Telheiras e Parque EXPO, em Lisboa”* (Ferreira, 2004b), debruçamo-nos sobre a trilogia “dinâmicas urbanas, mobilidade residencial e classes médias-altas urbanas” e, partindo dos casos de estudo, defendemos que as dinâmicas urbanas têm um suporte importante na mobilidade residencial das elites<sup>3</sup>. Os estratos sociais mais elevados têm um poder de compra e uma cultura urbana que lhes permitem um leque maior de possibilidades de escolhas nas estratégias residenciais possíveis (Ferreira et al., 2001). As classes médias estão condicionadas pela capacidade aquisitiva, embora os estratos em ascendência se destaquem pela aposta no uso da habitação como forma de afirmação social. Os estratos sociais mais baixos estão dependentes de ajudas, nomeadamente das políticas públicas, o que lhes imprime constrangimentos na escolha de habitação. Agora, pretendemos reflectir sobre as mudanças em curso nas estratégias habitacionais, das famílias, das empresas e da administração pública; integrar o Plano Estratégico da Habitação neste contexto e antever efeitos na recomposição dos territórios residenciais metropolitanos, tendo a área metropolitana de Lisboa, como caso de estudo. De uma forma esquemática o nosso modelo de investigação é o seguinte:

---

<sup>3</sup> Aqui entendidas no sentido amplo de classes sociais médias-altas e altas.

**Figura 1. O modelo da investigação**



## 2. Conceitos centrais e teorias

### 2.1. Os objectos territoriais: lugar<sup>4</sup>, novos lugares, áreas/zonas residenciais, territórios residenciais e não-lugares

Um lugar, segundo o INE, é um aglomerado populacional, ou seja, é “todo o conjunto de edifícios contíguos ou vizinhos com 10 ou mais alojamentos e a que

<sup>4</sup> Ver MARQUES, 1985: 89-110.

corresponde uma designação”; logo, um novo lugar é uma nova aglomeração humana, um novo elemento na base da hierarquização dos territórios, um novo objecto de estudo para as ciências do território. Um lugar pode resultar da expansão de pequenas unidades pré-existentes ou nascer sem ter antecedentes de ocupação residencial, partindo de operações de loteamento, ou não, e assumindo configurações diferenciadas.

O lugar é o elemento do território que melhor permite pensar o viver e o habitar e a melhor escala para perceber as formas como apropriamos o espaço; ele incorpora um “sentido de lugar” e um “espírito de lugar” que lhe conferem singularidades e identidade própria, “individual e colectiva (Silva, 2007:8); os novos lugares serão sempre mundos de significados organizados mesmo que incompletos (Silva, 2007: 5).

O lugar tem, assim, uma dimensão geográfica, física, uma dimensão temporal, histórica e uma dimensão cognitiva e sociológica; é o objecto de base da hierarquia do território, conferindo sentido à vivência do quotidiano e suporte à territorialidade dos indivíduos e grupos. Bairros de pobres ou bairros de ricos são igualmente lugares, com identidades próprias de cada grupo, em consequência das diferenças na apropriação que fazem dos espaços do quotidiano. Os lugares devem estar integrados territorialmente; a desterritorialização desconecta-os, gerando territórios de exclusão. As áreas metropolitanas são hoje, em grande parte, constituídas por lugares desconectados que cruzam territórios de pertença diferenciados, de grupos com projectos de vida e vivências muito diferentes; estas descoincidências enfraquecem o sentido de comunidade, pois há coexistência sem co-habitação.

Os novos lugares podem reforçar ou inverter esta filosofia fracturante do espaço urbano, pois “a proximidade no espaço físico não é suficiente para a apropriação dos efeitos do lugar” (Ribeiro, 2008:17) . Os novos lugares, por serem novos e, sobretudo quando são excludentes, geram o chamado *efeito de clube* “que resulta da associação durável de pessoas e de coisas que, sendo diferentes da grande maioria, têm em comum não serem comuns, isto é, na medida em que excluem, em direito, todos os que não apresentam as propriedades desejadas ou que apresentam uma (pelo menos) das propriedades indesejáveis (Bordieu, 1997, in Ribeiro, 2008:18). Por isso, os novos lugares reforçam muitas vezes a desconectividade do espaço urbano.

O relatório nº1 do Plano Estratégico da Habitação, PEH, considera 4 zonas habitacionais em Portugal: o rural profundo, o rural intermédio, o urbano pobre e o urbano; serão lugares, no sentido apresentado, como formas diferentes de apropriação do espaço? Em caso afirmativo, poderíamos considerar estas 4 zonas como os territórios

residenciais da Região de Lisboa, com lugares em diferentes graus de integração, de acordo com os níveis de apropriação do espaço e as identidades locais?

Os territórios residenciais podem-se situar: (i) na “dispersão periurbana e rural, dando origem a “ilhas-subúrbio” (pacotes de habitação densificados e sub-equipados) ou a “subúrbios-jardins” de génese ilegal (extensas áreas de loteamentos para moradias sem infra-estruturas,...” (Soares, 2002:125) ou de génese legal (urbanizações desligadas da malha urbana existente), (ii) no interior do contínuo urbano mas desligados da malha consolidada, constituindo-se em enclaves urbanos ou (iii) em áreas naturais ou profundamente rurais, aproveitando a singularidade e o exotismo das suas paisagens (base de algumas formulações do turismo residencial).

A dispersão pode ser entendida como um não-lugar, pois a falta de agregação no povoamento não permite a delimitação, uma designação específica e a definição de um perímetro simples. A dispersão concentrada é a estruturação em unidades partilhando espaços comuns, nomeadamente, equipamentos, serviços, espaços verdes, etc., ou seja, é uma concentração da dispersão; pode traduzir a ideia de comunidade e rentabilizar os custos de manutenção dos espaços colectivos; é a racionalização do “solo construído”. Um conjunto de 20 moradias dispersas, cada uma com piscina, transformar-se-ia num empreendimento de 20 moradias com uma piscina, podendo esta ter melhores condições, menos custos e sobrando espaço para mais áreas verdes ou de lazer. Pressupõe a valorização da promoção empresarial em detrimento da individual.

As descontinuidades geográficas, condição para afirmação das singularidades dos lugares, não devem fracturar, em demasia, os territórios mas têm de proporcionar a delimitação dos lugares; as dinâmicas residenciais são mais fáceis de analisar quando há uma clara estruturação do território, pois esta potencia as identidades sócio-espaciais, a coesão dos tecidos urbanos e reforça o sentido de lugar.

## **2.2. Os fluxos entre lugares: a mobilidade geográfica e residencial**

Os fluxos gerados entre os lugares remetem-nos para a mobilidade residencial que é uma componente da mobilidade geográfica; aquela é a mudança de residência, independentemente da causa que a gera; é o principal factor das dinâmicas do mercado de habitação e está associada à melhoria do poder de compra, à mobilidade do emprego, à internacionalização das formas de ocupação e lazer, aos elementos de marketing (inovação, modernidade/ tradição, ...), à degradação/ desqualificação dos espaços construídos (no centro e nas periferias urbanas), à qualidade habitacional percebida

entre espaços de vivência e espaços desejados, à capacidade de inovar nos espaços residenciais<sup>5</sup>, à (in) satisfação residencial, ao (des) enraizamento local / identidades residenciais e construção de novas sociabilidades.

As determinantes da mobilidade, tal como refere Segaud-Bonvalet-Brun (1998), são, sobretudo, a idade (mais fortes na juventude), comportamentos sociológicos (melhoria das condições de vida, do conforto, da superfície habitável, acesso à propriedade, propensão à mudança), o estatuto de ocupação do alojamento (de arrendamento ou propriedade do ocupante) e o estatuto matrimonial (maior propensão à mudança nos inquilinos urbanos celibatários).

A mobilidade residencial provoca uma onda de invasão/sucessão, de classes sociais que é designada por “*filtering*”, em que os grupos que têm maior poder de compra vão procurando novas áreas à medida que envelhecem ou perdem poder de atracção aqueles espaços que ocupavam; esta onda leva: (i) à segmentação/ fragmentação do parque imobiliário, constituindo ofertas diferenciadas nas fileiras de mobilidade residencial e mudança nas tipologias dos ocupantes (podendo manifestar propensão para a exclusão urbana), (ii) à constituição de cadeias de alojamentos vazios, à desqualificação do parque habitacional (ondas de sucessão desvalorizantes), (iii) à modernização urbana (regeneração dos espaços, gentrificação/ nobilitação dos estratos ocupantes, requalificação de áreas centrais em que as elites têm um papel motriz).

Aos efeitos dessa onda de “*filtering*”, juntam-se os das políticas públicas sobre a habitação para os mais desfavorecidos, pois dificultam a mobilidade residencial destes estratos sociais e levam à desvalorização sistemática do valor da propriedade nas áreas por eles ocupadas, reforçando a segregação (Carr-Kutty: 2008:6). Num contexto de realocização, proporcionada pelos elevados quantitativos habitacionais construídos e pela facilidade de acesso ao crédito para a aquisição de habitação, os diferentes estratos sociais foram-se segregando uns aos outros e alguns foram-se auto-excluindo, resultando uma cidade fragmentada, menos coesa nos seus tecidos sociais. Para se entender a mobilidade residencial há que estudar: (i) as estratégias dos diferentes actores, (ii) os fluxos gerados, (iii) a estabilidade durável ou tempo de permanência na habitação, (iv) as utopias individuais e sociais e (v) o poder de compra dos diferentes estratos.

---

<sup>5</sup> “Inovação como diferença nos materiais empregues, arquitectura, discriminação positiva em termos de visual, de equipamentos disponíveis no edificado ou nas suas imediações, conceito imobiliário que adopta”, etc. (Ferreira, 2004c:13.32),

O estudo das dinâmicas residenciais implica o domínio das razões e motivos da mobilidade geográfica e residencial, dos factores e dos seus efeitos e dos constrangimentos que podem advir do funcionamento do mercado habitacional ou das políticas públicas sobre o território; implica conhecer os lugares, os fluxos entre eles e os factores que os determinam ou condicionam.

### **2.3. Estratégias e trajectórias residenciais: os actores**

O conceito de estratégia residencial remete-nos, segundo Godard (1988, in Bonvalet-Fribourg, 1990:10-21), para 3 conjuntos de teorias explicativas: (i) do agente racional ou do *homo strategicus*, na lógica da optimização dos comportamentos (pressupõe: um sujeito racional, que procura maximizar a sua utilidade, ao adoptar uma estratégia, num sistema de interacção regido por regras), (ii) do sentido da estratégia ou seja, o sentido/os que os actores dão às suas práticas (é necessário distinguir estratégias, projecto e tática) e (iii) do sentido prático ou *habitus* estratégico (o agente social tem um triplo estatuto: é definido por uma posição de classe; é uma instância de percepção e de julgamento (*habitus*); é um sujeito autónomo a funcionar num mercado ou campo de práticas).

Assim, a estratégia residencial é a acção racional (mesmo que de forma implícita) de um agente que visa maximizar a utilidade dessa acção, tendo em vista uma mudança na posição de classe, partindo da percepção e do julgamento que faz de si mesmo e agindo como se estivesse sozinho no campo das práticas que, neste caso, é o leque das escolhas possíveis.

As estratégias dos indivíduos/famílias (que decidem) são diferentes das empresas (entidades fornecedoras de hipóteses para a escolha) e das dos poderes públicos (condicionantes da liberdade de o fazer); ou seja, o exercício de estratégias residenciais depende de variáveis comportamentais do indivíduo/família e de factores externos que as orientam e condicionam (empresas e políticas públicas). O direito à escolha, nomeadamente do regime de posse da habitação é, hoje, considerado fundamental em vários documentos; um deles é a Carta Urbana Europeia que diz: “... *Os poderes locais devem assegurar a diversidade, liberdade de escolha e mobilidade em matéria de habitação*”.

As estratégias residenciais das famílias/indivíduos são diversas, destacando-se: o reforço dos elos de vizinhança tradicionais, a reunião/ aproximação a familiares e

conhecidos, a procura da casa ideal ou do local/ambiente ideal para morar, a procura de novas identidades e de novas comunidades, o reforço/redução do património, a rentabilização de capitais ou de formas de investimento, a ascensão social vertical, para manter ou melhorar o estatuto social, a distância casa-emprego, a proximidade a equipamentos colectivos, nomeadamente escolares e de lazer e as acessibilidades à rede de transportes e comunicações.

As estratégias habitacionais das empresas, da Administração Pública e das Instituições sem fins lucrativos podem-se confundir com as formas de uso da função habitação como instrumento, dentro das suas lógicas de intervenção; estas são, sobretudo de (i) reforço/redução do património construído e (ii) aplicação e rentabilização de capitais e de formas de investimento; no caso da Administração Pública e Instituições em fins lucrativos, deve juntar-se ainda (iii) a solidariedade social.

As estratégias residenciais concretizadas traduzem-se em **trajectórias residenciais**, que são os percursos residenciais que um indivíduo ou família faz ao longo da sua vida. Essas trajectórias podem ser classificadas em ascendentes (traduzem-se na mudança para uma habitação/ambiente de melhor qualidade e em geral para propriedade do alojamento) e descendentes (quando as famílias mudam para habitações/ambientes mais desqualificados ou voltam para o parque locativo)<sup>6</sup>.

A estruturação das trajectórias residenciais depende de factores como o percurso profissional do indivíduo, a origem social do indivíduo, a localização/ morada da família, o lugar onde nasceu e onde passou a infância, o local do emprego (menos importante nas grandes cidades), os modos de vida (importante nas grandes cidades), a localização estratégica da habitação (em relação aos equipamentos colectivos) e as utopias sociais e individuais.

Assim, as dinâmicas residenciais ligam a vida dos lugares e a vida dos indivíduos/famílias; os fluxos entre aqueles dependem das possibilidades de escolha que afectam as estratégias residenciais e, por isso, as trajectórias residenciais das pessoas. Ou seja, a chamada economia residencial implica a interacção entre os vários elementos que constituem o mercado habitacional, do lado da oferta (proprietários fundiários, promotoras imobiliárias e construtores civis) e da procura (famílias e pessoas singulares), mediadas por instituições financeiras e de crédito (crédito, juros e seguros),

---

<sup>6</sup> Ver, nomeadamente, SEGAUD, Marion; BONVALET, Catherine; BRUN, Jacques, 1998.



de investimento imobiliário e pela própria administração local (licenciamentos, impostos, taxas).

### **3. As mudanças nas estratégias residenciais**

As mudanças nas estratégias residenciais podem-se efectuar ao nível dos elementos do mercado habitacional, das formas de mediação entre eles ou das escolhas prioritárias que podem ser tomadas nas diferentes fases do processo. Vamos começar por reflectir sobre a procura, ou seja, sobre as famílias e as tendências nas suas opções e, depois, sobre a oferta (empresas e administração pública).

#### **3.1. As novas estratégias residenciais das famílias e a mobilidade residencial**

As estratégias residenciais das famílias na escolha de habitação, que outrora se traduziam na relação casa-emprego passaram a destacar outras variáveis, como a qualidade ambiental, a proximidade dos equipamentos colectivos e a centralidade, medida pelas acessibilidades ao comércio e serviços, à rede nacional e internacional de transportes e comunicações.

A evolução no ciclo de vida das famílias implica mudanças significativas nas prioridades a atribuir aos diferentes elementos; quando há filhos, as necessidades associadas a estes podem reforçar a propensão à mudança; quando o emprego é muito absorvente em tempo, não se adequando a horários convencionais, a procura da minimização da distância, na relação casa-emprego, pode ser determinante. A mobilidade residencial deve proporcionar as possibilidades de ajuste nas diferentes situações.

No caso português e, por isso, na região de Lisboa, a rigidez tem sido uma das características do mercado habitacional, para o que contribuíram factores variados como o congelamento das rendas, a falta de habitações em quantidade e qualidade até às últimas décadas, a aposta generalizada e quase única na compra de habitação nas últimas décadas, prendendo a família à casa, a dificuldade de dinamizar o segmento de arrendamento e, agora, a crise do imobiliário num contexto em que há excedentes de habitações construídas.

As novas formas de emprego/ocupação, desenvolvidas num contexto de mobilidade crescente, sobretudo de quadros especializados e técnicos superiores,

geraram a chamada elite internacionalizada/ globalizada que tem alimentado parte do segmento de arrendamento da gama alta e dos condomínios residenciais exclusivos.

As classes médias têm mostrado menor capacidade de adequação às necessidades de mobilidade (devidas à mudança de emprego ou localização deste, à relação casa-emprego); o efeito traduz-se em movimentos pendulares cada vez mais extensos e com custos sociais e económicos mais elevados.

Surgem soluções inovadoras para estimular a mobilidade residencial e proporcionar um melhor ajuste entre a procura e a oferta; entre elas, os hotéis sociais e a permuta de habitações, já ensaiadas em vários países; as empresas imobiliárias, depois da tentativa de vender a preços de saldo (leilões imobiliários) e de apostar no arrendamento (sem a adesão necessária, por desconfiança dos proprietários e baixa procura dos inquilinos), tentam ajustar as condições da procura e da oferta, numa lógica inovadora e necessária ao bom funcionamento do mercado, nomeadamente na relação casa-emprego.

Mas um mercado não tem o mesmo comportamento numa situação de falta ou de excesso de habitações, mesmo que estruturalmente se caracterize pela rigidez; no primeiro caso, a aposta é aumentar o quantitativo de alojamentos; a tendência vai no sentido da fragmentação sócio espacial porque a oferta pratica preços especulativos (pela raridade do bem) e exclui as camadas com poder de compra mais baixo. Os empreendimentos diferenciam-se pela sua qualidade e destinam-se a diferentes segmentos sociais homogeneizados. Em Portugal, em nosso entender, a escassez da oferta, que se arrastou por várias décadas, permitiu a má qualidade do urbanismo praticado e o acolhimento da tipologia em condomínios fechados exclusivos, pois este trazia a qualidade, o sentido de “comunidade” e os equipamentos que escasseavam na maioria das urbanizações.

Quando diminui a pressão sobre o parque habitacional valorizam-se outras componentes como o grau de modernidade e de inovação na “arte do habitat”, a melhoria do acesso à informação (sobre os empreendimentos, os materiais usados e as condições de conforto); a procura fica mais esclarecida e exigente, pretendendo, cada vez mais, um ambiente residencial de qualidade, que proporcione satisfação residencial, e não apenas um alojamento.

A mobilidade geográfica crescente, num contexto de grande mutabilidade dos empregos e da difusão da sociedade de consumo, leva à valorização das “acessibilidades”, que influencia cada vez mais os preços das habitações; assim, na

escolha de uma nova habitação, o bom acesso aos equipamentos colectivos, aos meios de transporte urbanos, à rede de auto-estradas e aos aeroportos tornou-se, muitas vezes, o factor determinante.

### **3.2. As estratégias habitacionais desenvolvidas pelo lado da oferta**

A oferta (proprietários fundiários, empresas promotoras e construtoras de habitação e mediadoras imobiliárias) também conhece grandes mudanças que urge identificar e integrar, de forma a perceber as tendências prováveis do mercado habitacional. A profissionalização do sector, a fragmentação e especialização dos produtos, a aposta num *marketing* cada vez mais agressivo, a procura da inovação, da diferença mas ao mesmo tempo do que é tradicional, o tipo de produto tendo em vista o cliente potencial e o desenvolvimento dos empreendimentos em torno de um “conceito imobiliário” são algumas das apostas que estavam a modernizar o sector, agora a precisar de novas soluções para superar a crise; a integração das diferentes formações que concebem, financiam, promovem, medeiam e vendem um dado conceito imobiliário é cada vez mais importante para o sucesso dos produtos.

A oferta desenvolve, assim, um conceito mais amplo de habitação, que engloba não apenas o alojamento e a sua envolvência imediata mas também o território, a existência de espaços naturais próximos, a harmonia do empreendimento e dos territórios que o cercam; ela passou “da casa ao território como estratégia de *marketing*”.

### **3.3. As estratégias residenciais da Administração Pública: o Plano Estratégico da Habitação**

A habitação é considerada um factor do desenvolvimento dos territórios, nomeadamente no Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território, PNPOT, que a integra, como a Constituição da República o determina, no contexto do ordenamento do território; destaca 24 problemas, nesse domínio, e agrupa-os em seis categorias; a habitação é abordada na alínea que trata o “desenvolvimento urbano e rural” e nas “Opções para o Desenvolvimento do Território da Área Metropolitana de Lisboa”. No Programa de Acção, o PNPOT aponta 6 objectivos estratégicos em que é

referida a problemática da habitação; tem especial interesse o nº 4 e as suas 6 medidas prioritárias:

- a) *“Elaborar e implementar o Plano Estratégico da Habitação (2007-2013);*
- b) *Implementar iniciativas de gestão e dinamização do mercado de arrendamento público, tornando o parque habitacional público mais qualificado, dinâmico e capaz de responder com maior equidade e proximidade às necessidades sociais da população (2007-2009);*
- c) *Incentivar o cumprimento de objectivos sociais por parte dos promotores imobiliários, nomeadamente através da afectação a habitação social de uma quota-parte da habitação nova ou a reabilitar ou ainda no âmbito de operações integradas de revitalização urbana (2007-2013);*
- d) *Desenvolver intervenções sócio-urbanísticas em territórios que apresentem factores de vulnerabilidade crítica, do ponto de vista urbanístico, económico e social, no sentido da sua qualificação e reinserção urbana, contribuindo para o desenvolvimento de comunidades urbanas sustentáveis (2007-2013);*
- e) *Promover a inserção nos instrumentos de planeamento municipal dos objectivos sociais de combate à segregação urbana e de acolhimento e integração dos imigrantes e minorias étnicas, designadamente através da institucionalização dos princípios da diversidade nos modelos de usos e tipologias de habitação (2007-2013);*
- f) *Concluir o Programa Especial de Realojamento e implementar programas municipais de resposta às graves carências habitacionais, em coerência com os objectivos de equidade social e territorial, reforçando a solução de reabilitação do parque devoluto em relação à construção nova (2007-2013)” (p. 45, in PEH, relatório nº2, 2007: 159-162).*

O Plano Estratégico da Habitação, PEH, reconhece haver “problemas e carências fortemente persistentes ao nível das necessidades de habitação” mas também “significativas modificações nas dinâmicas demográficas e habitacionais” e “alteração do papel do Estado e crise fiscal”, o que apela à inflexão das medidas de política e instrumentos e à incorporação de novas medidas (PEH, 2007, relatório nº3).

Dos 4 objectivos do PEH é de destacar o terceiro onde se afirma a intenção de elaborar propostas estratégicas detalhadas, para o desenho, implementação, monitorização e avaliação de políticas habitacionais no campo do alojamento social, da reabilitação e do arrendamento; os 5 eixos de intervenção traduzem as orientações gerais a seguir: *Arrendamento* (dinamização da oferta do mercado privado, por via fiscal e outros apoios; aquisição pública de imóveis devolutos); *Custos controlados* (reforçar a oferta neste segmento; apoio à autoconstrução); *Reabilitação* (alargada dos centros históricos também para as periferias; incidindo sobre imóveis mas também equipamentos públicos); *Inovação habitacional* (reflexão sobre elementos sociais, urbanísticos, técnicos e de sustentabilidade em vista da inovação) e *Monitorização* (criação efectiva do Observatório da Habitação para construir e manter actualizada uma

base de dados e ser sede de fóruns de debate; programas locais de habitação a serem elaborados pelos municípios.

O PEH refere como “factores de mudança no desenho e execução das novas políticas públicas de habitação: a clarificação das necessidades de habitação, a intervenção sobre o parque existente e a prevalência do apoio à pessoa e à flexibilidade dos apoios”; aposta num Estado regulador mais do que provisor; para isso, propõe o reforço das medidas legislativas e fiscais, uma maior diversidade de actores e maior preocupação pela eficácia e equidade das políticas públicas. Reconhece que uma análise quantitativa simples permitia identificar nos últimos censos, cerca de 40mil famílias com necessidade imediata de habitação, 40mil vivendo em sobrelotação e 180mil em habitações muito degradadas (informação que se refere a 2001, estando, portanto, desactualizada). Assume um papel regulador do mercado de habitação e o esforço no sentido do ajustamento da procura e oferta, aproveitando melhor o *stock* existente e, para isso, aposta nas parcerias público-privado. A acção do Estado é justificada pela necessidade de fazer funcionar os mercados (de solo e de habitações) e de dar apoio à população com fracos recursos, no acesso à habitação, e de criar condições para que haja habitação a baixo custo.

Não se identificam grandes novidades no PEH, em relação ao PNPOT, mas há, sem dúvida, uma intenção importante no sentido de introduzir “percursos de maior mobilidade habitacional e geográfica” (ficou a faltar a sua operacionalização - os *vouchers* de habitação e outras modalidades de apoio são medidas possíveis, seguidas em alguns países) e a de articular as dinâmicas sócio-demográficas, as condições de habitabilidade, o planeamento urbano e as políticas sociais e da cidade (obrigações expressas na Constituição da República Portuguesa).

Reconhece que nas principais alterações em curso nas dinâmicas do Estado em matéria de habitação se destacam:

- *“Redução do papel directo do Estado na provisão de habitação social e no apoio em geral ao acesso à habitação com decréscimo da oferta pública quer devido ao declínio demográfico quer às necessidades de equilíbrio das finanças públicas.*
- *Orientação das políticas da oferta de novos fogos à reabilitação com a mudança de públicos apoiados.*
- *Mudança dos mecanismos pelos quais o Estado intervinha, nomeadamente através da defesa da privatização do parque público e partilha de muitas das suas funções anteriores com parceiros semi-públicos ou privados.*
- *Mudança de discurso político com o predomínio de um discurso liberal: o debate passa do “direito à habitação” para a regulação da relação oferta e procura.*

- *Mudança nas funções públicas passando da concepção de Estado provisor para um Estado regulador através de financiamento na forma de subsídios de acesso ao alojamento, o uso dos seus poderes de planeamento para influenciar a existência de solo para alojamento de baixo custo ou ainda informação sobre as necessidades e os recursos de forma a apoiar um equilibrado funcionamento do mercado de habitação para todos.*
- *Alienação do parque público quer através da venda aos actuais ocupantes quer da sua passagem negociada para instituições de gestão do parque imobiliário.*
- *Orientação das linhas de apoio público para grupos específicos identificados como carecendo de apoio: migrantes, famílias pobres, etc.*
- *Ênfase no aumento de eficiência na gestão do parque público através da introdução de formas de gestão e financiamento privado.*
- *Intervenção integrada na lógica do “desenvolvimento social urbano” nos bairros com maiores manifestações de exclusão intervindo no edificado mas também de forma integrada na habitação, emprego, cultura, etc.” (PEH, relatório nº 1, 2007:13).*

Na formulação das prioridades, o PEH torna mais clara a mudança de paradigma em que assenta, quer no modelo quer nas estratégias de intervenção; passa do velho modelo centrado no acesso à casa, como alojamento, para “um modelo centrado no desenvolvimento do habitat”, que deve estar adequado a situações muito diversas, deve ter em conta as especificidades das áreas metropolitanas, das cidades pequenas e médias, as dinâmicas da mobilidade geográfica, o desenvolvimento das redes, o ordenamento do território, novas políticas de crescimento demográfico e a promoção de áreas de baixa densidade. Agora a avaliação de carências terá de ter uma base qualitativa importante até porque se pressupõe que, com a finalização do PER em curso, as carências quantitativas estejam sob controlo.

Na localização das intervenções há uma aposta ainda mais clara num novo modelo “que procura favorecer a mobilidade geográfica, económica, social, profissional como um elemento novo para a produção de soluções integradas e flexíveis ao nível da habitação, valorizando as melhores formas de integração urbanística e o favorecimento das mobilidades, ...”; tudo isto em resultado da mudança de modelo de “apoio à casa” para o modelo de apoio “em função das necessidades concretas que evoluem ao longo da vida” (co-responsabiliza a Segurança Social e quase se deduz que é a esta que compete resolver o problema do acesso à habitação). Afirma que o regime de arrendamento se mostra mais adequado, “gerando condições mais fáceis e flexíveis de mobilidade geográfica e habitacional e exigindo um investimento público menos vultoso”.

O PEH apresenta os 5 Eixos de intervenção, atrás referidos, agregando 13 medidas; tem especial interesse, pelo seu carácter pragmático, o eixo 5 (Implementação e monitorização das Políticas de Habitação) e as duas medidas a ele associadas: o Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana e o Programa Local de Habitação, PLH. Algumas autarquias já aderiram e estão a iniciar a elaboração do PLH (por exemplo, Lisboa).

Os objectivos gerais das políticas de habitação são, como é óbvio, os consagrados na Constituição da República: (i) *“garantir a todos os cidadãos o acesso a uma habitação condigna, no parque público ou privado, (ii) promover a qualidade de vida urbana e, simultaneamente, melhorar a capacidade das cidades fixarem populações, económica, social e culturalmente diversificadas (iii) e assegurar a articulação do sector do Estado com os municípios e outras entidades, nomeadamente entidades privadas e do sector cooperativo e associativo”*.

#### **4. As dinâmicas residenciais na Área Metropolitana de Lisboa**

Nas Opções para o Desenvolvimento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (AML), o PNPOT destaca o problema da habitação nesta área, considerando que há aí “a grande concentração nacional dos problemas urbanos” e a habitação é um dos “problemas que nesta área se colocam com uma intensidade particular, condicionando a qualidade de vida e a competitividade do principal espaço de inserção internacional do País” (p. 106, in PEH, Relatório nº 2, 2007:159).

O Plano Estratégico da Região de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo, ao analisar as dinâmicas territoriais na AML, considerou 7 tipos de espaços:

- Espaços motores (estendem-se pela linha do Estoril, coroa periférica dentro da cidade de Lisboa, Almada-Seixal seguindo os eixos de circulação principais, a auto-estrada e o caminho de ferro).
- Espaços emergentes (dispersos: Alcochete, Monte da Caparica-Costa, Odivelas-Loures, Litoral do concelho de Mafra),
- Espaços-problema, em geral, vastas extensões de áreas urbanas de génese ilegal em processos e fases diferenciadas de integração,
- Áreas críticas, áreas desqualificadas ou em desqualificação (centro da cidade de Lisboa, linhas de Vila Franca de Xira e Amadora - Sintra e Barreiro - Moita),
- Espaços com oportunidades de renovação e reconversão

- Áreas dinâmicas periféricas com grandes potencialidades para atrair actividades económicas e a função residencial qualificada (Benavente, Azambuja - Cartaxo, Mafra, Sesimbra - Santana, Palmela)
- Espaços naturais protegidos que devem estar “defendidos das dinâmicas urbanas-metropolitanas” (destaque para as Reservas Naturais dos estuários do Tejo e do Sado, Parques de Sintra - Cascais e Arrábida) (CCRLVT, 1999:189-190).

Esta tipologia, que não atende apenas à problemática habitacional mas estrutura, de uma forma lógica, a dinâmica territorial da AML, foi igualmente seguida na Estratégia Regional de Lisboa (CCDR LVT, 2007). Os espaços motores e as áreas periféricas urbanas, potenciadores de grandes transformações, podiam constituir os objectos centrais nesta reflexão. Não vamos seguir esta classificação, embora, pontualmente, seja referida.

#### **4.1. Os novos lugares na “demografia” do povoamento da área de Lisboa**

Os novos lugares traduzem, do ponto de vista da estatística espacial, a base da hierarquia dos elementos do território e a evolução do seu número é um indicador da mobilidade residencial e das dinâmicas sócio-espaciais. Apesar das dificuldades advindas das alterações nos conceitos e nos procedimentos associados à elaboração dos Recenseamentos da População<sup>7</sup>, podemos organizar as designações estatísticas e a sua variação nos vários censos, operacionalizando o conceito de “demografia do povoamento”. Por exemplo, na Península de Setúbal, na década de 80, aparecem muitas designações novas e desaparecem ainda mais, absorvidas pelo crescimento urbano (quadro nº1). A década de noventa é, sem dúvida, menos dinâmica, desse ponto de vista. Em 2001, havia aí 534 lugares, 66 divisões administrativas e 52 designações de isolados ou residuais, traduzindo o povoamento disperso que caracteriza esta área. A demografia do povoamento traduz as dinâmicas territoriais mas não nos dá informação sobre os processos, os actores e as suas estratégias residenciais, temas centrais nesta pesquisa.

---

<sup>7</sup> Recomenda-se MARQUES, 1985, obra já mencionada sobre o conceito de lugar.



**Quadro 1.** A demografia do povoamento da Península de Setúbal, 1981-2001

Concelhos	Nomes de lugares que aparecem		Nomes de lugares que desaparecem		Designações existentes, 2001			
	81/91	91/01	81/91	91/01	Lugares	Divisões administ.	Isolados/ residuais	Tot
Alcochete	4	5	2	9	22	4	3	29
Almada	19	3	32	---	71	12	6	89
Barreiro	10	2	4	---	22	7	5	34
Moita	15	1	10	---	48	7	6	61
Montijo	20	7	19	2	69	9	9	87
Palmela	5	9	16	3	84	7	5	96
Seixal	14	8	29	2	88	7	6	101
Sesimbra	15	---	2	4	56	4	4	64
Setúbal	11	2	31	---	74	9	8	91
Total	113	37	145	20	534	66	52	652

Fonte: FERREIRA, 2004a) (adaptado)

#### 4.2. Os lugares-jardim, lugares das elites, condomínios habitacionais exclusivos fechados

Uma parte dos lugares das elites situa-se nas “áreas dinâmicas periféricas” referidas no Plano Estratégico de Lisboa; no entanto, eles não se confinam às periferias, desenvolvem-se no centro das cidades, em tradicionais espaços das elites ou em áreas em renovação/requalificação; para muitos autores, o futuro dos centros históricos passa pela extensão desta tipologia, substituindo a função comercial pela residencial para estratos com capacidade aquisitiva e cultura urbana. A difusão dos condomínios habitacionais exclusivos suburbanos deu-se num contexto de intensa suburbanização, de aumento de poder de compra generalizado, avanço do neoliberalismo, internacionalização das empresas e modos de vida, melhoria das acessibilidades aos centros das cidades, desenvolvimento de pólos tecnológicos nas periferias, fragmentação do espaço urbano e das suas periferias (que caracteriza os espaços metropolitanos pós modernos), aumento da heterogeneidade sociocultural, socioeconómica e étnica que acompanha a globalização em curso (multiculturalismo) e grande mobilidade internacional da mão-de-obra qualificada. Em Portugal, difundem-se sobretudo pelo carácter “elitista” que assumem, para fazer a distinção social e cultural, para marcar a mobilidade social ascendente, pela “pobreza” do nosso urbanismo, pela falta de urbanizações de qualidade, que incorporem infra-estruturas de lazer e desporto; a segurança privada em que apostam continua a tradição dos porteiros nos condomínios verticais. O espírito comunitário continuou sempre a faltar, não imitando, neste domínio, os modelos anglo-saxónicos. Em muitos, a expressão das áreas verdes permite

chamar-lhes lugares-jardim, designação mais apropriada para os dos subúrbios ricos porque a raridade do espaço livre urbano manifesta-se na dimensão das áreas verdes dos condomínios exclusivos urbanos.

Na Área Metropolitana de Lisboa, as áreas dinâmicas periféricas (Mafra - Malveira, Azambuja - Carregado, Samora Correia - Porto Alto, Sistema de Sesimbra, Pegões - Marateca) constituem uma coroa em torno da cidade de Lisboa que se prolonga por outros espaços não referidos no Plano Estratégico mas que fazem parte da mesma lógica: Sintra – Cascais a norte, ligando-se a Mafra – Malveira, Benavente (não pertence à AML - administrativa, mas integra-se cada vez mais no seu sistema funcional) interligado com Azambuja – Carregado e Samora Correia – Porto Alto; Almada ligando-se ao sistema de Sesimbra (prolonga-se por Palmela, contornando Setúbal até à Marateca – freguesia de Palmela). Este arco é a localização preferencial dos condomínios exclusivos suburbanos, pois dispõe de amplos espaços verdes e a distância a que se encontra da cidade de Lisboa permite deslocações fáceis, mesmo pendulares.

No contexto metropolitano, em que a maioria da população participa na lógica urbana, será que tem pertinência pensarmos na relação entre a distribuição do verde natural e a população com maior grau de instrução/ poder de compra? Ou seja, este segmento da população concentra-se em áreas em que o verde natural ainda ocupa extensão assinalável ou prefere as cidades?

Segundo o quadro nº2, a superfície florestal tem maior expressão na margem sul, no Montijo (17501 ha), Palmela (10407) e Sesimbra (8600), seguindo-se, na margem norte, Mafra (7498) e Loures (7079); valores que, além de traduzirem a superfície total destes concelhos, também são indicadores das principais manchas verdes da Área Metropolitana de Lisboa.

Para verificarmos a pertinência desta questão determinámos o coeficiente de correlação para as variáveis do quadro nº 2 (excluímos Odivelas, Amadora e Setúbal por não terem superfície classificada no item florestal). A matriz de base contém dados absolutos e relativos o que implica alguns cuidados na análise, pois apenas os últimos se referem a universos comparáveis.



**Quadro nº 2.** Expressão do verde natural, superfície urbana e a instrução de grau superior da população, nos concelhos da área metropolitana de Lisboa

CONCELHOS	UTILIZAÇÃO DOS SOLOS EM 1996 (Ha)			POPULAÇÃO RESIDENTE SEGUNDO O GRAU DE INSTRUÇÃO		VAR% POP c/ens sup 1991/2001
	Superfície florestal	Superfície Urbana	Solo urbano %	% pop. c/ Ens. Sup.1991	% pop. c/ Ens. Sup. 2001	
AMADORA	xxx	1476	62,1	4,28	13,80	222,58
CASCAIS	314	5737	59,1	7,61	21,24	178,93
LISBOA	1332	6400	76,3	8,77	24,90	184,07
LOURES	7079	6522	35,0	5,64	12,71	125,36
MAFRA	7498	1750	6,0	1,28	8,65	577,97
ODIVELAS	xxx	xxx	xxx	xxx	12,53	xxx
OEIRAS	153	3824	83,4	9,28	26,02	180,57
SINTRA	1112	7528	23,8	3,51	12,56	258,08
VILA FR. DE XIRA	1627	3565	12,1	2,13	10,57	395,11
ALCOCHETE	2900	1344	14,2	0,97	9,66	892,66
ALMADA	1691	1311	18,7	3,83	14,66	283,02
BARREIRO	314	2562	81,4	2,41	11,93	395,84
MOITA	372	1457	26,5	1,10	7,74	605,14
MONTIJO	17501	2020	5,8	1,71	9,12	432,62
PALMELA	10407	5505	11,9	1,32	8,84	568,51
SEIXAL	2397	5026	53,7	2,45	11,62	374,82
SESIMBRA	8600	3116	16,0	1,34	8,81	559,27
SETÚBAL	xxx	4856	28,5	3,11	12,61	305,32
TOTAL – AML	63297	63999	22,4	5,19	16,17	211,70

Fonte dos dados: INE

A percentagem de solo urbano manifesta, com a percentagem da população com o curso superior, uma relação estatística significativa acima de 90% de confiança (0,724, em 1991, aumentando para 0,750, em 2001) mas inversa com a variação verificada entre 1991 e 2001 (-0,573), ou seja, a um aumento da percentagem de solo urbano correspondeu uma diminuição da população mais escolarizada; assim, podemos afirmar que este estrato social procura áreas menos urbanizadas?

**Quadro nº3.** Relação entre o verde natural e a distribuição da população com o ensino superior

	Superfície florestal 1996	Superfície urbana 1996	% Solo urbano 1996	% pop. C/ ens. sup.1991	% pop. C/ ens. sup.2001	Pop C/ens sup Var% 2001/1991
Sup Florestal	xxx	-0,134	-0,576	-0,402	-0,468	0,251
Sup Urbana		xxx	0,232	0,468	0,380	-0,535
%solo Urbano			xxx	<b>0,724</b>	<b>0,750</b>	<b>-0,573</b>
%pop Ens Sup 91				xxx	<b>0,968</b>	<b>-0,782</b>
%pop Ens Sup 01					xxx	<b>-0,676</b>
Var%popEnsSup 91/01						xxx

NB: N=17; 2 graus de liberdade, nível de confiança a 90%, v.c.= 0,412

A AML tem também forte aptidão para os condomínios habitacionais exclusivos de periferia, nas suas diferentes modalidades; em geral, eles formam uma coroa em torno de Lisboa, que se estende entre Almada – Sesimbra – Palmela – Benavente (fora da AML) – Mafra.

#### **4.3. Os enclaves urbanos**

Os espaços de elite não aparecem apenas nas periferias urbanas, desenvolvem-se também no interior da malha urbana. Pela densidade urbanística e pela redução dos espaços verdes, os condomínios habitacionais exclusivos dos concelhos de Lisboa, Oeiras e da área sul de Cascais são, sobretudo, do tipo urbano. Os condomínios urbanos identificados no país, em 2001, eram de pequena dimensão em número de fogos; a média era de 111 fogos mas a classe mediana era de 25-50 fogos, seguindo-se a de 50-100 (Ferreira et al, 2001). Esta forma urbana está agora muito mais disseminada e continua a ser um elemento de marketing imobiliário muito utilizado, mesmo que desvirtuado do sentido inicial e até da excelência da qualidade de vida que pretendem traduzir, banalizando o conceito.

#### **4.4. Os lugares da habitação secundária e do turismo residencial**

A habitação secundária (que identificaremos com o conceito, do INE, de uso sazonal) conheceu nas últimas décadas uma grande difusão em muitas áreas do país, nomeadamente nas periferias das principais cidades e, de uma maneira geral, por todo o país. No território continental português a taxa de crescimento anual acumulada da população, entre 1970 e 2001, foi 0,55% mas a dos alojamentos foi de 2,14%; para esta teve grande contributo o aumento do número de alojamentos de uso sazonal/vago, que foi progressivo e contínuo, neste período (tal como documenta o PEH, relatório nº1, 2007). Embora em números absolutos as áreas mais urbanizadas e as suas periferias imediatas tenham a expressão principal deste fenómeno, em termos relativos (em relação ao parque existente) é no interior que apresenta um peso percentual mais elevado.

Ao nível dos concelhos, a distribuição deste fenómeno na AML é muito irregular havendo mudanças significativas no *ranking* nacional dos concelhos com maior número de alojamentos de uso sazonal, de 1991 para 2001. Se na primeira data dominava, em valores absolutos Almada, seguindo-se Lisboa, Sintra, Cascais, Loures, Seixal e

Sesimbra. Em 2001, Lisboa liderava a lista, seguindo-se Almada, Sintra, Cascais e Seixal, desaparecendo Loures e Sesimbra dos 8 primeiros lugares (quadro nº 4).

**Quadro nº 4.** Ranking dos concelhos com maior expressão de alojamentos de uso sazonal, 1991, 2001

1991			2001		
Rank	Concelho	Nº aloj uso saz	Rank	Concelho	Nº aloj uso saz
1º	Almada	18314	1º	Lisboa	26267
2º	Lisboa	18212	2º	Almada	23086
3º	Sintra	15419	4º	Sintra	17473
5º	Cascais	13741	5º	Cascais	17006
6º	Loures	10650	8º	Seixal	11079
7º	Seixal	9453			
8º	Sesimbra	8446			

Fonte: BARBOSA, 2007:85 (adaptado)

As percentagens médias do uso sazonal/vago do parque habitacional, em 2001, (quadro nº5) atingiam os 36,9 em Sesimbra, seguindo-se Almada (25,4) e Mafra (25,0). A variação entre 1981 e 2001 foi positiva em todos os concelhos e, em sete deles, acima da média da AML (7,6%). Entre 1991 e 2001, a taxa de variação assumiu valores negativos em metade dos concelhos, e no conjunto da AML passou dos 7,6 para os 0,2, traduzindo provavelmente a maturidade da difusão deste fenómeno (no país esses valores foram, respectivamente, 13,1 e 2,7, materializando o mesmo modelo de variação mas com valores mais altos).

Ao nível da freguesia, Barbosa (2007: 103) cartografou a distribuição dos alojamentos de uso sazonal na AML, em 1991 e 2001; a mancha que representa as freguesias que tinham mais de 10% do seu parque residencial com o uso sazonal ou vagos estendeu-se muito a partir dos núcleos existentes em 1991; na margem norte, passou a ocupar grande parte dos concelhos de Sintra e interior do de Cascais e Oeiras.

A mancha Carregado – Azambuja também cresceu; na margem sul passaram a ser muito poucas as freguesias com menos de 10%; a Península de Setúbal forma uma mancha quase contínua e uma parte extensa do litoral situa-se na classe dos 40-50%, prolongando-se até ao centro com a classe de 30-40% do parque ocupado por alojamentos de uso sazonal/vago.



**Quadro nº 5.** Alojamentos de uso sazonal, por concelho na AML, em 2001 e variações percentuais intercensitárias

CONCELHOS	Al Uso Saz 01	%Uso Saz01	%Uso Saz 01-%91	%Uso Saz 01-%81
AMADORA	6804	8,6	0,1	7,1
CASCAIS	17006	19,1	-0,2	7,9
LISBOA	26267	9,1	2,4	8,0
LOURES	7102	8,5	-0,2	5,8
MAFRA	7520	25,0	-1,7	6,4
ODIVELAS	5084	8,8	0,2	8,8
OEIRAS	7513	10,0	-1,5	6,2
SINTRA	17473	10,5	-3,1	3,7
VILA FRANCA DE XIRA	4353	8,1	-2,2	5,9
ALCOCHETE	740	12,0	-1,5	7,1
ALMADA	23086	25,4	0,4	9,8
BARREIRO	2761	7,3	0,0	5,4
MOITA	3560	11,7	2,0	9,3
MONTIJO	1866	9,6	1,0	6,9
PALMELA	3938	15,1	1,3	5,8
SEIXAL	11079	16,1	-2,7	11,2
SESIMBRA	8998	36,9	-10,0	2,1
SETÚBAL	6652	12,1	1,3	8,0
TOTAL - AML	161802	12,6	0,2	7,6
TOTAL PAÍS	924419	18,4	2,6	13,1
CONTINENTE	897280	18,6	2,7	13,1

Fonte dos dados: INE, Recenseamentos da População e Habitação, 1981, 1991, 2001

Para avaliar as perspectivas de evolução da habitação secundária há que ter em conta algumas variáveis, dentro das quais se destacam: a alteração nas estruturas etárias da população, o envelhecimento progressivo e intenso, muitos reformados, as colónias de reformados em áreas turísticas com clima ameno e/ou património paisagístico, a fluidez dos padrões de mobilidade e de “filiação territorial”, os fluxos entre habitação principal e secundária e distâncias (cada vez maiores), as permanências mais longas na habitação secundária, mesmo no estrangeiro, os turistas estrangeiros que passam a residentes permanentes, a internacionalização dos fluxos e mistura de culturas e identidades e as segundas residências no estrangeiro por compra ainda na idade activa dos indivíduos.

A distribuição da habitação secundária resulta de vários factores que são diferentes para as localizações nas proximidades das grandes cidades e no interior do país; naquelas, parece ter um peso importante, a procura de habitação de maiores dimensões e inserida em ambiente mais verde fora das cidades mas em periferias de fácil acessibilidade; há, geralmente a ideia de que deverá haver correlação entre a sua

distribuição e a dos edifícios com 1 alojamento, que traduzem, em geral, a situação de habitação unifamiliar.

Considerando os 18 concelhos da AML, em 1991, a percentagem de alojamentos de uso sazonal e a dos edifícios com 1 alojamento apresentavam um coeficiente de correlação de 0,454, aumentando o valor do coeficiente para 0,574, em 2001, ou seja, elevando o coeficiente de determinação de 21% para 33%. Com um grau de explicação médio, apresenta-se como significativo acima de 90% de confiança, pois o valor crítico é de 0,400. A variação percentual dos alojamentos de uso sazonal manifestava, com a dos edifícios com 1 alojamento, uma relação negativa (-0,483), significando que, tendencialmente, ao aumento do alojamentos de uso sazonal correspondeu uma diminuição do número de edifícios de 1 alojamento, ou seja, da habitação unifamiliar. Pode daqui deduzir-se que a habitação secundária está a assumir formas de alojamento cada vez mais “não unifamiliar” em muitas das novas urbanizações, nomeadamente em condomínios exclusivos, em que às moradias se juntam promoções de edifícios de alojamentos em número expressivo?

Afirma-se também que a população que procura a habitação secundária é, sobretudo, a classe média urbana ligada ao sector terciário, sobretudo ao sector terciário económico. Para confirmar ou não esta afirmação no caso da AML, recorremos novamente à correlação de Pearson. Os coeficientes de correlação são muito baixos, quer com o terciário económico, quer com o terciário total, em 1991 ou em 2001, ou mesmo a variação decenal das mesmas; não traduzem uma relação estatística significativa e, por isso, não confirmam essa afirmação.<sup>8</sup>

Para compreender as estratégias associadas à opção pelas segundas residências é pertinente entender as razões que justificam essa decisão. Se seguirmos as ideias de Hall-Müller (2004:266) os motivos serão, entre outros: os filhos, a tipologia da casa, a aposta como investimento, a ligação com as áreas de origem, o contacto com a natureza, a procura de um lugar para descanso, desporto ou lazer, nomeadamente para a execução de trabalhos manuais, como fuga aos problemas da cidade ou como procura de espaços para produzir alimentos controlados (como a agricultura biológica), estatuto socioeconómico. O estímulo ou não para a difusão dos alojamentos sazonais tem de

---

<sup>8</sup> Coeficientes de correlação: % aloj de uso saz 1991 e % III econ 1991 (-0,054); % aloj de uso saz 1991 e % III 1991 total (-0,199); % aloj de uso saz 2001 e % III 2001 total (-0,209); Var % 91/01 de aloj de Uso Saz e Var % 91/01 do III Total (0,164). N=17, em 1991; N=18, em 2001; a 90% de confiança: vc=0,412, em 1991; vc=0,400, em 2001.

resultar da análise custo-benefício da residência secundária, para a qual Sampaio (2000: 133) apresenta as variáveis a ter em conta.

#### **4.5. As ilhas-subúrbio e os lugares de “habitat desintegrados”: espaços-problema e áreas críticas**

Esta categoria engloba situações diversas que vão dos bairros sociais, sobretudo dos que seguiram o modelo da concentração em área e em altura, as áreas de génese urbana ilegal ou clandestina<sup>9</sup> (as que não concluíram ainda o processo de integração na malha urbana) e outras situações em que o habitar não reúne condições aceitáveis, do ponto de vista urbanístico e/ou social; são englobadas no conceito geral de áreas críticas urbanas por .

O estudo das áreas críticas urbanas na AML remete-nos para o PROTAML (nomeadamente no que se refere aos bairros críticos e à sua tipologia: clandestinos, barracas, bairros degradados em centros históricos, bairros sociais<sup>10</sup>) e, em primeiro lugar, para as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, ACRRU, definidas no Artigo 41º-1, da Lei dos Solo, como sendo: “.... aquelas em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permita obviar, eficazmente, aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações”; a sua delimitação é feita por decreto e o DL nº 104/2004, de 7 de Maio, veio regular o regime jurídico excepcional dessas ACRRU, no contexto da reabilitação urbana de zonas históricas (Criação de Sociedades de Reabilitação Urbana).

Na reconversão das áreas críticas urbanas teve um papel importante o Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto (PER); este, que promoveu o realojamento de grande parte dos residentes nessas áreas, foi criado pelo Decreto-lei nº 163/93, de 7 de Maio e alterado pelo Decreto-Lei nº 271/2003, de 28 de Outubro; teve como objectivo geral a concessão de apoios financeiros para construção, aquisição ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento de agregados familiares

<sup>9</sup> Sobre o mal-estar destas periferias espontâneas, ver Domingues, 1994/5.

<sup>10</sup> Tipologia também incluída no Plano Estratégico da Região de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo, 2000-2010 (O horizonte da excelência, no capítulo Urbanismo e Ordenamento do Território: balanço dos anos 1970-2000:39).



residentes em barracas e habitações similares, resolvendo, assim, grande parte do problema habitacional dos estratos mais carenciados. É também de referir a “Iniciativa operações de Qualificação e Reinserção Urbana de Bairros Críticos”, que visou a integração socioeconómica e urbanística de áreas críticas urbanas e propôs o desenvolvimento de metodologias e modelos de intervenção inovadores, em matéria de financiamento e de gestão de projectos<sup>11</sup>.

No PEH, a intervenção habitacional em áreas críticas, no âmbito da política de cidades, constituiu a medida 3.1 do eixo estratégico 3 “Reabilitação do parque habitacional privado e público” e o Instrumento de Política “Parcerias para a Regeneração Urbana”, incluía as intervenções no edificado, nomeadamente destas áreas. (PEH, relatório nº 3, 2007:45).

A distribuição das áreas críticas, nos concelhos da AML, como foi publicado pelo Ministério do Trabalho e da Solidariedade, em 1998, manifestava uma forte concentração na cidade de Lisboa (quase 150mil aí residentes), seguindo-se Amadora, Almada, Sintra, cada um com mais de 20mil; ainda com mais de 10mil, Loures e Cascais e, com mais de 5mil, VF Xira, Moita, Barreiro, Oeiras. Abaixo destes valores mas ainda com expressão, ficavam Setúbal, Seixal e Montijo. Dentro da cidade de Lisboa, as áreas críticas predominavam na parte oriental e na que acompanha o interior do limite concelhio, estendendo-se pelo concelho da Amadora.

Afirma-se muitas vezes que o habitat em altura nas periferias urbanas potencia a degradação mais rápida da condição habitacional, podendo assim constituir-se como um factor de repulsão para as segundas residências. Relacionámos as percentagens de alojamentos de uso sazonal com a dos edifícios com 5 ou mais alojamentos nos concelhos da AML. Os coeficientes de correlação são negativos e muito semelhantes em 1991 e 2001, mostrando-se significativos a níveis de confiança superiores a 90%.

Outra afirmação habitual é a que associa a tradicional “classe operária”, agora também em declínio, com os habitats degradados. Determinámos a correlação entre as percentagens de alojamentos de uso sazonal e a da população empregue no sector secundário, em 1991 e 2001; a relação não é significativa mas inverte o sentido sendo negativa em 1991 e positiva em 2001, parecendo, assim, deixar de ser repulsiva para variar no mesmo sentido (quadro nº 6).

---

<sup>11</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº143/2005.

**Quadro nº 6.** Correlação entre a % de alojamentos de uso sazonal, a % de edifícios com 5+ alojamentos e o PER concluído/ acordado por mil habitantes

Variáveis	Coefficientes de correlação
%uso Saz91 e edif 5+aloj 91	-0,508
%uso Saz01 e edif 5+aloj 01	-0,581
%uso Saz91 e % sector II 91	-0,094
%uso Saz01 e % sector II 01	0,135
Var%uso saz 91/01 e var% pop II 91/01	-0,323
PER concl 2007/1000Aloj01 e %solo urbano	0,406
PER acordado 2007/milAloj01 e %solo urbano	0,578
PER concl/mil aloj 01 e % uso sazonal 01	-0,313

NB: N=18, nível de confiança de 90%, vc= 0,400

Verificámos ainda se havia relação estatística entre o PER/mil habitantes (construído ou acordado) e a % de solo urbano; se o PER pretendia resolver o problema das áreas metropolitanas, os “novos lugares” surgidos com o programa devem situar-se em áreas de concentração urbana. Manifesta uma relação directa significativa, sobretudo o PER acordado, confirmando a filosofia que o suportava.

## 5. Estratégias habitacionais das políticas públicas e desenvolvimento dos territórios residenciais da Área Metropolitana de Lisboa

### 5.1 Estratégias de redução do parque público e de modernização da gestão do parque público residual

A aposta da Administração Pública central tem sido a venda aos particulares residentes ou a sua cedência aos municípios. Entre 1993 e 2007<sup>12</sup>, quase 27 mil alojamentos tiveram este destino, tendo-se destacado o distrito de Lisboa (5295), Porto (3997), Setúbal (5247), Aveiro (1833) e Braga (1498). Os dados não fazem a distribuição das variáveis nos concelhos da AML mas servem para mostrar os efeitos da estratégia de alienação do parque público.

A gestão do parque público, nomeadamente nos municípios com maior expressão da habitação social, enfrenta problemas que têm a ver com as características específicas deste segmento: não pode ser tratado com uma lógica apenas empresarial mas também não pode perpetuar formas enraizadas de olhar de forma incorrecta para este “bem público”, pelos residentes, novos pretendentes, pela população em geral e pela administração pública.

<sup>12</sup> Ver PEH, relatório nº2, 2007, remetendo para Base de Dados do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

## **5.2 Estratégias de estruturação do povoamento e de formação de novos lugares**

A dispersão concentrada, definida por Luís Bruno Soares (2002:125) como a que “integra formas e padrões de ocupação muito diversificados que têm associadas lógicas e dinâmicas sociais e económicas também muito diferenciadas embora coexistam, quase sempre no mesmo espaço”, é o resultado da modernização dos processos de aquisição de habitação nomeadamente a de residência secundária e da sua apropriação pelo capital num contexto de escassez de solo com direito de construção; é a passagem da dispersão desordenada para a sua concentração em unidades equipadas e integradas em contextos ambientais apelativos para as classes possidentes. Traduz um espírito de comunidade, não presente na residência secundária dispersa, e permite rentabilizar os equipamentos e diminuir o consumo de espaço para o mesmo nível de conforto. Os condomínios exclusivos fechados horizontais aproveitaram esta lógica, apostando, no entanto no fechamento como característica que os individualizou de outras urbanizações. Trata-se de um processo de “integração cultural característico de outras sociedades urbanizadas” (Soares, 2002:125) no qual entramos recentemente, em que o formal é a regra e o planeamento do território dita a matriz da expansão urbana e da rentabilização do recurso “território”.

A contenção dos perímetros urbanos foi uma das respostas das políticas públicas para o controlo da dispersão; a aposta nos empreendimentos com usos mistos habitação/”ocupações” é uma das estratégias na formação dos novos lugares.

## **5.3. Estratégias de equilíbrio dos segmentos do mercado habitacional: da habitação própria ao estímulo do arrendamento**

O peso percentual crescente das últimas décadas, traduzindo a aposta quase exclusiva de ocupação dos alojamentos, primeiro dos novos e depois também dos arrendado, introduziu constrangimentos e uma rigidez não compatível com o direito à escolha do regime de ocupação. A procura de um maior equilíbrio entre estes dois segmentos é uma necessidade que se transformou numa estratégia de evolução do mercado. As próprias empresas imobiliárias, agora mais impulsionadas pela crise, vão apostando no arrendamento como forma de rentabilizar o património construído, pelo menos enquanto aguarda novo comprador.

O quadro nº7 mostra que, quer ao nível do país quer da RLVT, os alojamentos propriedade do ocupante representavam, em 2001, mais de metade do total de



alojamentos, enquanto os de arrendamento se ficavam em valores abaixo dos 20%, traduzindo o desequilíbrio nos dois segmentos. A Região de Lisboa representava mais de 1/3 do total de alojamentos e dos alojamentos que eram propriedade dos ocupantes; mas o parque arrendado da RVVT representava quase metade do total arrendado do país; este está concentrado em espaços específicos, tal como diz o PEH (relatório nº 1, 2007: 39): “Nas Áreas Metropolitanas o arrendamento predomina nas áreas centrais e coincide com um parque mais antigo, degradado e devoluto”.

**Quadro nº 7.** Alojamentos segundo a forma e regime de ocupação, no País e na RLVT 2001 (valores absolutos e %)

	<b>Aloj Total</b>	<b>Aloj ocupação própria</b>	<b>Aloj arrendados</b>
Portugal	5019432	2688469	740425
	100%	54	15
RLVT	1701426	902383	323571
	100%	53	19
% da RLVT	34	34	44

Fonte: PEH, relatório nº 1, 2007:39 (adaptado).

#### **5.4. Estratégias de reabilitação urbana: ilhas-subúrbio, lugares de habitat incompleto e enclaves urbanos**

O esforço para a reabilitação do património habitacional é uma aposta estratégica cada vez mais assumida. As transferências de capital para este fim, das instituições particulares, entidades públicas, empresas e particulares, no caso específico da cidade de Lisboa, no período de 1990 a 2005, variaram de pouco mais de 400mil Euros, em 1990 até quase 4milhões, em 2003; depois começou a decrescer.

**Quadro nº 8.** Investimento na reabilitação urbana no concelho de Lisboa

Anos	Transferências de capital (total) Euros	Investimento directo no edificado e espaço público	% da reabilitação urbana no investimento da autarquia lisboeta
1990	424736	4160488	4,3
1995	1441621	4210617	4,2
2000	2542168	8015303	5,4
2001	3445003	10823022	5,8
2002	2165343	8123135	6,4
2003	3956003	13331188	9,5
2004	3479443	3968573	4,5
2005	2085678	17992241	8,1

Fonte: CML – Relatório de execução financeira (1990-2005) in Atlas da Habitação (EPUL)

A autarquia lisboeta despendia na reabilitação, em 1986, apenas 0,03% do seu investimento total, mas em 1990, esse valor eleva-se para 4,3 e, foi crescendo até atingir 9,5% em 2003, mostrando a partir daí uma oscilação muito grande; primeiro baixou para 4,5 e depois voltou a subir para 8,1%. Os anos de 2002 ou 2003 marcam quase sempre a viragem em matéria de habitação, traduzindo o início da actual crise do imobiliário.

### 5.5. Controlo da habitação secundária

Já referimos atrás o peso percentual dos alojamentos de uso sazonal e ou vagos no conjunto do parque habitacional e o aumento desse valor nas últimas décadas. Como vemos no quadro nº 9, os alojamentos de residência habitual representam pouco mais de 70%, ou seja, no país 28% do parque tem apenas uso sazonal ou está vago e na região de Lisboa esse valor é de 26%.

**Quadro nº 9.** Representatividade da residência secundária na região de Lisboa

	Total Aloj	Aloj Resid Habit	Aloj Uso Saz	Aloj vagos
	5019432	3551236	924419	543777
Portugal	100%	71	18	11
	1701426	1260762	244328	196336
RLVT	100%	74	14	12
%RLVT	34	36	26	36

Fonte dos dados: INE, Censos 2001

É um património construído com baixa rentabilização embora possa traduzir algum desafio das famílias e alguma satisfação. A região de Lisboa representa 36% do total de alojamentos de residência habitual e dos alojamentos vagos mas apenas 26% dos de uso sazonal, significando que a maior concentração se dá fora dela, tal como já dissemos atrás.

A estratégia passa pela compreensão dos factores que levam aos quantitativos deste segmento do parque habitacional e as razões porque muitos se encontram vagos, pela rentabilização do segmento da habitação secundária (património construído e património paisagístico muitas vezes envolvido) e pelo controlo da sua distribuição, nomeadamente avaliando a relação custo-benefício atrás referida, ou seja, pelo combate à expansão desordenada deste sector; para isso, podemos destacar algumas medidas possíveis:

- *Incentivos ao arrendamento e à utilização conjunta de segundas residências em áreas turísticas;*
- *Desincentivo à criação de segundas residências em áreas já saturadas;*



- *Criação de áreas/corredores de protecção ambiental*, nomeadamente junto a praias e outras zonas naturais;
- *Criação de normas que regulamentem a conversão de primeiras em segundas residências e vice-versa*;
- *Identificação da capacidade máxima de acolhimento de segundas residências*, impondo um limite máximo de ocupação por este tipo;
- *Fomento do entendimento entre todos os actores*, para a aposta em planos intermunicipais que enquadrem as segundas residências e o seu controlo.
- *Aposta em empreendimentos integrados*: segundas residências e *resorts*, seguindo o conceito moderno de turismo residencial com usos mistos.

Neste contexto, seria pertinente desenvolver a questão dos Programas de Interesse Nacional, PIN, no turismo residencial, associando-os às estratégias de desenvolvimento territorial na Região de Lisboa; o tempo disponível para a recolha de informação não o permitiu, ficando adiada para outros trabalhos.

## 6. Conclusão

Como dissemos, esta reflexão pretendeu ser um breve contributo para o entendimento das estratégias de diversos actores envolvidos na questão da habitação e das mudanças que elas potenciam nos territórios. As redes da pendulação, tradicionalmente associadas ao binómio casa-emprego, incluem segmentos que assumem uma importância cada vez maior e que estão ligados às estratégias de localização residencial privilegiadas pelos diferentes actores.

Concentramo-nos mais nas estratégias das políticas públicas por se tratar de um tema actual e pertinente, ligado à elaboração do PEH. As estratégias habitacionais têm de traduzir políticas concertadas e enquadradas pelo ordenamento do território, tal como diz a Constituição da República; o PNPOT deu as orientações e o PEH fará a ligação com os programas locais de habitação, PLH. Assim, ficarão estabelecidas as hierarquias para responder pela programação e resolução dos problemas habitacionais e pela monitorização das intervenções.

As estratégias públicas estão agora mais claras mas é preciso que o mercado habitacional se adapte e corresponda às intenções: estão as políticas públicas de acordo com o que as estratégias das famílias? Traduzem apenas a redução do papel do Estado ou também a limitação de direitos de propriedade e de escolha dos lugares de habitação, da sua localização e do regime de posse? A dispersão do povoamento, com o (des)ordenamento que a suportava, teve também vantagens em contexto de carência de

recursos económicos e de habitações, permitindo resolver problemas a baixos custos. A concentração da dispersão e a contenção dos perímetros urbanos deve acautelar efeitos secundários e o contorno da lei (por exemplo, como PIN na área do turismo residencial).

A redução do parque público (e a sua residualização) não pode exceder determinados níveis para que a administração pública possa atender, nomeadamente, a determinadas carências dos estratos mais desfavorecidos e aos efeitos de catástrofes naturais. A ajuda, concentrada mais na família do que na “casa”, geralmente tem efeitos mais positivos na integração dos diferentes grupos sociais, sobretudo quando há disponibilidade de habitação de baixo custo; são duas intenções estratégicas do PEH que devemos destacar.

Os territórios residenciais da AML do futuro serão os que construirmos hoje, homogéneos ou heterogéneos, conforme as estratégias públicas assumidas e a capacidade de fazer habitação, entendida como ambientes residenciais de qualidade, conferindo sentido aos lugares e, aos moradores, satisfação das suas estratégias residenciais.

### **Bibliografia seguida**

- BARBOSA, Cristina, 2007, *Segunda residência: diversidade, funcionalidade e o ordenamento do Território. Caso de Estudo: Freguesia do Castelo – Sesimbra*, Dissertação de Mestrado em Geografia/Urbanização e Ordenamento do Território, Faculdade de Letras da UL, Lisboa.
- BONVALET, Catherine, FRIBOURG, Anne-Marie, 1988, *Stratégies résidentielles*, INED/MELTM, 1990
- CARR, James, H.; KUTTY, Nandinee, K. (edit), 2008, *Segregation. The Rising Costs for America*, Routledge, London and New York
- CCDR LVT, 1999, *Plano Estratégico da Região de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo*, CCDR LVT, Lisboa.
- CCDR LVT, 2007, *Lisboa 2020 – Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa*, CCDR LVT, Lisboa.
- CML, 2008, *Programa Local de habitação de Lisboa* (vários workshop e Conferência (Re) Habitar Lisboa, de 2009).
- DOMINGUES, Álvaro, 1994/5, (Sub) úrbios e (sub) urbanos – o mal-estar da periferia ou a mistificação dos conceitos? *Revista da Faculdade de Letras- Geografia*, Iª série, vol X/XI, 1994/5:5-18, Porto
- EPUL, 2007, *Atlas da Habitação de Lisboa*, Câmara Municipal de Lisboa, EPUL, Lisboa.
- FERREIRA, António Fonseca, 2007, Área Metropolitana de Lisboa: dilemas e oportunidades; *Sociedade e Território nº 40: PNPOT, Plano Nacional da Política*

*de Ordenamento do Território*, Fev. 2007, Edições Afrontamento, Porto, pp. 63-71.

FERREIRA, M<sup>a</sup> Júlia, 2004c), A inovação nos habitats urbanos e na organização das cidades GeoINova n<sup>o</sup> 10: 13-32, DGPR, FCSH da UNL, Lisboa.

FERREIRA, Maria Júlia et all., 2001, *Condomínios habitacionais fechados. Utopias e realidades*, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, Série Estudos n<sup>o</sup>4, FCSH/ UNL, Lisboa.

FERREIRA, Maria Júlia, 2004 a), O papel dos novos lugares na construção de identidades sócio-espaciais e na reconfiguração do território: o caso da Península de Setúbal, *1<sup>as</sup> Jornadas do eGEO*, eGEO, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, FCSH da UNL, Lisboa.

FERREIRA, Maria Júlia, LEITÃO, Nuno, 2004b), Reconfigurações territoriais e mobilidade residencial das elites urbanas: o caso de Telheiras e Parque EXPO, em Lisboa, *Congresso de Geografia Portuguesa*, Universidade do Minho, Outubro de 2004.

HALL, C. Michael and MÜLLER, K. Dieter (edit), 2004, *Tourism, Mobility and Second Homes. Between elite Landscape and Common Ground*, Channel Publications, Aspects of Tourism 15.

INHRU, *Plano (Nacional) Estratégico de Habitação*, PEH 2008-2013 (relatório executivo: relatório n<sup>o</sup>1- Diagnóstico, carências e problemas habitacionais; relatório n<sup>o</sup> 2- Políticas de Habitação; relatório n<sup>o</sup> 3- Estratégias e modelos de intervenção), INHRU, 2007, Lisboa ( no site do Instituto).

MARQUES, Bernardo Serpa, 1985, Reflexão em torno do conceito de lugar, povoação e aglomerado populacional, *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*, I série, vol I, Porto, pp.89-110.

NICOLAIDES, Becky M.; WIESE, Andrew (edit.), 2006, *The Suburb Reader*, Routledge, New York, London.

PINA, Carlos, 2004, Contributos para a requalificação das áreas suburbanas, *Sociedade e Território n<sup>o</sup> 37/38: 20 anos de (re) vistas sobre nós*, Junho 2004, Edições Afrontamento, Porto, pp. 175-182.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz, 2008, Proximidade Territorial e Distância Social : Reflexões sobre o efeito de lugar a partir de um enclave urbano, *Revista Veracidade*, Ano 3, n<sup>o</sup>3, Rio de Janeiro

SEGAUD, Marion; BONVALET, Catherine; BRUN, Jacques, 1998, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Éditions la découverte/ textes d'appui, Paris

SILVA, Vicente de Paulo da, 2007, Grandes Projectos e Transformação no sentido de lugar, *Caminhos da Geografia*, *Revista online*; [www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html](http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html); Uberlândia, vol 8, n<sup>o</sup> 21:18-28

SOARES, Luís Bruno, 2002, A realidade incontornável da dispersão, *Sociedade e Território n<sup>o</sup> 33: Urbanismo & Ordenamento do Território*, Edições Afrontamento, Porto, Fev. 2002

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA, 2007, *Atlas da Habitação de Portugal*, INHRU, Lisboa.