



InComunidade

ACTUALIDADE

POLÍTICA

SOCIEDADE

CIÊNCIA

ARTES

CARTAS

ACONTECIMENTOS

ARTES//

Dinâmicas Urbanas e propriedade horizontal: Eixo da Boavista por Clara Pimenta do Vale



1- Vista aérea da Praça Mouzinho de Albuquerque.



2- Vista aérea da zona Poente da Av. da Boavista.

Em Portugal, o regime legal de propriedade horizontal foi promulgado, por diploma específico, em outubro de 1955. Neste decreto podemos encontrar uma das raízes indirectas do sobre-endividamento actual das famílias portuguesas. A legislação possibilitou e impulsionou a passagem de um sistema de acesso à habitação baseado quase exclusivamente no arrendamento para outro baseado na propriedade, não plena mas hipotecada, das fracções habitacionais.

Apesar das Ordenações Filipinas e do primeiro Código Civil nacional, publicado em 1867, já contemplarem a possibilidade de propriedade partilhada de um imóvel, a mesma só era considerada em termos de pisos inteiros, e todas as questões de divisão da coisa comum, normas de convivência, ou manutenção do imóvel não estavam regulamentadas.

Este processo de implementação é de certa forma similar ao que sucede nos países próximos, como França e Espanha. Inicialmente a questão de uma compropriedade é mencionada num Código Geral, e apenas posteriormente é promulgada uma lei específica para regular os seus diversos aspectos. França é, efectivamente, a principal referência, primeiro com o Código Napoleónico de 1804, e posteriormente com a lei de junho de 1938 que directamente regulava os aspectos de compropriedade. O Reino Unido tem um regime particular de regulação da utilização do solo e a Propriedade Horizontal (commonhold) foi apenas estabelecida no século XXI.

A lei de 1955 é composta por duas partes distintas; a primeira parte (umas extensas quatro páginas de um total de oito) corresponde a uma introdução ao tema que evidencia e justifica a necessidade da regulamentação; a segunda parte é prescritiva, definindo e estabelecendo as regras de implementação do novo regime de propriedade.

Tal como o decreto faz questão de referir no seu ponto introdutório, “*a figura da chamada propriedade horizontal ou propriedade por andares [...] parece ser há muito conhecida nas nossas leis pátrias*”, remontando, pelo menos, às Ordenações Filipinas, quando se dispunha sobre direitos de execução de aberturas ou obras em edifícios que fossem de dois proprietários.

O que este Decreto vem estabelecer, de uma forma diferente das anteriores legislações, é a possibilidade de existência de várias fracções de diferentes proprietários, dentro de um mesmo andar, regulando também os direitos e obrigações dos comproprietários relativamente às partes comuns do edifício, algo que estava feito de uma forma muito incipiente no Código Civil.

A parte introdutória do diploma é interessante pois caracteriza a situação geral de Portugal nessa altura. Evidencia as razões da necessidade da regulamentação, clarifica as diferentes designações do regime, adequabilidade das mesmas em diversas situações, requisitos para a sua constituição, definições importantes, direitos e obrigações, fundamentando em linguagem comum o que nas páginas seguintes é regulado no articulado.

A definição de um regime de propriedade horizontal é reconhecida como “*uma necessidade dos tempos modernos, como de algum modo o atestam, não só a larga divulgação do sistema num grande número de países estrangeiros, mas também as reiteradas solicitações que entre nós tem sido feitas ao governo*”. Tendo sido legislação emitida no período do Estado Novo, nota-se a preocupação do legislador de não esquecer o que eram os «ensinamentos do regime», salientando que “*o sistema tradicional das moradias independentes, mais a carácter com a pureza de costumes e tranquilidade da nossa vida doméstica*” tem vindo a ser substituído pelo “*sistema dos blocos residenciais, mais adequados por sua vez às exigências da vida moderna nos grandes centros populacionais*”, deixando assim perfeitamente expresso que nos pequenos aglomerados se deveria continuar a apostar em habitação individual, independente.

Refere ainda a necessidade de não espriar continuamente as áreas urbanas à custa dos espaços agrícolas


[Sobre a InComunidade](#)

[InComunidade no Facebook](#)
[Gosto](#) [Gostas disto.](#)


circunvizinhos e a premência de resolver os *“problemas dos transportes colectivos – cujas dificuldades crescem naturalmente à medida que aumenta a distância do centro às zonas periféricas das cidades”*, que tomam essencial a questão da propriedade horizontal. Igualmente se refere a aspiração (também tradicional) da população de aquisição do espaço que habita, e a pressão das empresas construtoras e proprietários dos grandes blocos residenciais, pois *“o novo regime promete um notável incremento da construção”*. Explícita assim a relação intrínseca entre a promulgação do regime legal e pressão de grupos económicos.

À data da publicação do decreto a situação não era idêntica em todo o país, pela própria dimensão relativa das cidades e pressão demográfica existente em cada uma delas. Lisboa e Porto eram os destinos principais dos fluxos populacionais, num movimento que se foi caracterizando pelo esvaziamento do interior e rural e concentração no litoral e urbano.

As duas cidades têm características diferentes. Enquanto em Lisboa uma grande maioria dos edifícios de habitação correspondia a tipologias de edifícios de habitação colectiva, modelos estudados e rentabilizados desde o processo de reedificação da cidade pós terramoto, no Porto predominavam edifícios de habitação unifamiliar, próprios ou arrendados, com uma identificação directa entre o cadastro territorial e o espaço de habitação. Nesta cidade, o prédio de habitação colectiva construído de raiz para o efeito, não tem praticamente expressão até sensivelmente a década de quarenta, verificando-se isso quer em edifícios para habitação própria, quer para rendimento, em habitação burguesa ou habitação económica. Mesmo quando analisamos a edificação em «ilhas», as casas para pobres, habitações operárias e mais tarde as primeiras «habitações sociais», onde a questão efectiva de propriedade não se colocava, existia sempre uma relação directa entre a habitação e a estrutura parcelar. O próprio cadastro urbano portuense decorria dessa necessidade de individualização da propriedade edificada a partir do terreno onde se implanta, sendo bastante fraccionado, caracterizado por lotes estreitos e profundos, numa geometria reflexo conjunto das condicionantes dos materiais e sistemas construtivos (por exemplo dos vãos máximos admissíveis) e da rentabilização da serventia pública garantida pelo arruamento.

As características do tecido social da cidade justificam, em parte, esta permanência dos edifícios de habitação unifamiliar, enquanto valor tradicional, mas o facto da implementação de habitação colectiva corresponder a um maior esforço financeiro de um investidor individual limita também o acesso a esta tipologia habitacional, de uma forma consistente.

Numa segunda fase, um pouco mais tardia, apesar da não individualização da fracção sobre o lote (quando pisos diferentes correspondem a diversas fracções) existia, quase invariavelmente, um desenho engenhoso que garantia a independência de acessos sem outra propriedade partilhada (ou zonas comuns) para além dos elementos resistentes e redes de infraestruturas do próprio edifício.

Existe uma forte ligação entre regime legal de propriedade horizontal e dinâmica edificatória, e a implementação da lei teve importantes implicações no desenho urbano, mormente na cidade do Porto. Numa primeira fase, pelo aumento da dimensão dos empreendimentos dentro da malha urbana preexistente, quer seja a cidade tradicional assente na rua e quarteirão, quer ela corresponda ao emergente desenho urbano da Carta de Atenas. Numa fase seguinte pela forma como permitiu a conformação de nova cidade, já não fundamentalmente assente na iniciativa pública como maioritariamente até então, mas fruto de inúmera e variada iniciativa privada.

A preponderância de habitação individual na cidade do Porto, e o efeito da legislação, é também identificável nos inquéritos estatísticos. Na Súmula Estatística publicada em 1971, que abrange o período anterior à promulgação da legislação e o período imediatamente posterior, podemos constatar que o número médio de fogos por edifício é muito baixo, em qualquer dos casos, mas duplica no período de 15 anos, de uma média de 2,1 fogos por edifício em 1952 para uma de 4,2 em 1967.

Mas a relação entre promulgação do decreto e dimensão dos empreendimentos habitacionais é muito mais sensível observando o contexto real da cidade. Uma das zonas do Porto onde mais fortemente se sente essa influência é o alinhamento urbano da Boavista, com os seus quase sete km de extensão, da Praça da República até ao mar, o seu longo período de construção, mais de 130 anos (1784-1917), e a sua grande diversidade.

Este eixo é constituído por três unidades urbanas, com génese e características distintas, carácter que se reflecte também no tipo e dimensão dos edifícios que as marginam. Mantém ainda actualmente pressão construtiva e diversidade de dinamismos edificatórios, desde lotes vagos, construção nova, a operações de reabilitação ou demolição e reconstrução total.

- Rua da Boavista, com um perfil estreito de cerca de 11 m e praticamente um quilómetro de extensão, cujo traçado foi definido em 1784, pela Junta de Obras Públicas, presidida por João de Almada e Melo, e com a construção de edifícios iniciada uma década depois. Estes trabalhos urbanos foram executados com os recursos disponibilizados pela exportação do vinho do Porto. Assenta num loteamento de pouco mais de cinco metros de frente, conformando parcelas estreitas e profundas, praticamente todas edificadas.

- Avenida da Boavista, aberta na sequência da Rua anterior, e inicialmente sob a mesma designação, tem praticamente seis quilómetros de extensão e um perfil transversal que varia entre os 27 m de largura na zona nascente e 30 m na zona poente. A abertura do seu tramo inicial foi encetado em meados do século XIX, e a conclusão do último troço, na zona poente, dá-se em 1917. Pela sua grande extensão tem diversos caracteres distintos, desde uma zona marcadamente urbana na proximidade da Praça Mouzinho de Albuquerque, até um carácter de periferia, ou de estância de veraneio, no seu término junto ao mar.

- Praça Mouzinho de Albuquerque, aberta em 1866, inicialmente designada por Praça da Boavista, está colocada entre dois tramos da Avenida, a cerca de 350 m do seu início a nascente. É uma praça de formato oval com apenas uma diferença de 18 m entre eixo maior e eixo menor (222 m para 240 m). Funciona actualmente como uma rotunda viária com uma zona ajardinada central.

O carácter diferente das três unidades urbanas teve também influência na forma como a promulgação do decreto se reflectiu na sua dinâmica de urbanização, sendo notória quer na dimensão dos empreendimentos destinados à habitação, quer na quantidade dos mesmos.

Em 1955 a edificação da Rua da Boavista estava praticamente concluída, pelo que os edifícios construídos a partir dessa data corresponderam essencialmente a operações de renovação dentro de uma malha já sedimentada, por demolição e construção de novos edifícios. Estas operações de renovação foram de dois tipos, ou individualizadas, respeitando os lotes iniciais, ou agregando um pequeno conjunto de lotes (geralmente do mesmo proprietário). A pouca largura da rua também determinou que a altura dos edifícios fosse limitada geralmente a cerca de quatro pisos. Estes condicionantes implicaram que, mesmo após a promulgação do decreto, a maior parte dos edifícios fosse de pequena dimensão, quer em área de implantação quer em área bruta de construção.

A Rotunda da Boavista, durante o século XX, foi-se constituindo como ponto de centralidade e de atractividade urbana, proporcionando um contraponto ao centro político e administrativo situado na Avenida dos Aliados. Esta centralidade, decorrente essencialmente da iniciativa privada e dos processos de investimento imobiliário, foi reforçada, já no século XXI pela construção de um dos edifícios mais emblemáticos da cidade, a Casa da Música, projecto do arquitecto holandês Rem Koolhaas. Este fenómeno de valorização e atractividade urbana alargou-se à Avenida da Boavista, nos tramos mais próximos da Rotunda.

A dimensão dos empreendimentos que a partir da década de sessenta começaram a aparecer nesta nova centralidade corresponde a uma alteração de escala relativamente aos empreendimentos das décadas anteriores. O aumento processou-se tanto em área de implantação como em altura, correspondendo sempre a um aumento do número de fracções. Sabemos que outros factores deverão ser sempre tidos em conta, como as mudanças sociais, as questões tecnológicas que possibilitaram gradualmente um aumento do número de pisos dos edifícios e as questões de licenciamento e planeamento urbanístico, que vão aceitando a atractividade e pressão crescente naquela área da cidade, fruto também do novo atravessamento da ponte da Arrábida. Mas a possibilidade de fraccionar um piso por diferentes proprietários e o estabelecimento das «regras de convivência» num condomínio, foi o que veio, efectivamente, abrir novas portas ao investimento em habitação para venda, para utilizadores finais ou para rendimento.

Tomando como referência este alinhamento urbano, fizemos um estudo sobre a dimensão dos empreendimentos construídos antes e depois da promulgação do decreto. É possível verificar o forte impacto da legislação na dinâmica edificatória desta área, correspondendo a mais edifícios construídos, com maiores áreas de implantação, mais altura, e muitas mais fracções individuais.

Na Rua da Boavista foram licenciados 9 edifícios de habitação colectiva entre 1941 e 1955. Posteriormente à promulgação do decreto, para um igual período de 15 anos (1956-1970) foram licenciados 24, quase todos com maiores áreas de implantação. O mesmo sucedeu na Praça Mouzinho de Albuquerque, com uma relação de 3 para 10, e na Avenida da Boavista, com uma relação de 7 para 31, e com mais 12 edifícios licenciados nos 5 anos seguintes (1971-1975).

De referir que a avenida albergou, durante anos, nos terrenos existentes nas suas margens, várias unidades industriais de grande dimensão, e que a sua desactivação ao longo dos últimos 50 anos tem permitido uma reurbanização desses espaços, em operações imobiliárias de grande dimensão. Esse aspecto constituiu uma mais-valia no pender do desenvolvimento da cidade para Poente, pois permitiu dispor de parcelas de dimensão considerável de um único proprietário, que puderam ser edificadas em operações de conjunto de grande escala, com força para se estabelecerem como núcleos de atractividade urbana e qualificadores do standard da avenida.

A mais importante dessas intervenções é a urbanização William Graham, promovida pela sociedade de construção homónima, num processo que durou cerca de duas décadas. Corresponde à urbanização dos terrenos da antiga «Fábrica da Boavista», uma indústria têxtil fundada em 1889 pela família Graham, a mesma que produz e exporta o Vinho do Porto. Resultou notoriamente das hipóteses de investimento decorrentes da promulgação da legislação de propriedade horizontal, não apenas devido à dimensão total da urbanização, mas também em relação à dimensão de cada um dos edifícios, individualmente.

Outro caso interessante, o edifício sede da Segurança Social, construído na Rua de António Patrício, é bastante elucidativo das possibilidades de investimento privado que o decreto veio permitir. Inicialmente correspondia a um projecto para uma torre de habitação colectiva com 12 andares, iniciado em 1969, promovido por um grupo de sete investidores individuais, maioritariamente profissionais liberais.

Pretendiam uma optimização do investimento pelo que a obra teria uma execução faseada, deixando algumas partes da mesma em bruto para mais tarde, quando as fracções fossem vendidas, se proceder ao respectivo acabamento.

Um empreendimento daquela dimensão, com cerca de 12 500 m² de área bruta, de um grupo de proprietários particulares, comportando um conjunto relativamente extenso de áreas e funcionalidades comuns, destinado a investimento e portanto à venda das fracções a diferentes proprietários, teria tido dificuldade em ser estabelecido meramente apoiado no código civil e em regras estabelecidas nos títulos de propriedade.

É também um dos poucos edifícios onde a intenção de separação em propriedade horizontal é explícita desde o início no processo de licenciamento. A forma como é estruturada a memória descritiva de arquitectura denota também o tempo curto que a legislação têm e a forma como a mesma estava pouco interiorizada no uso comum e na prática profissional corrente. Na descrição da utilização do edifício é expressamente referido que o mesmo se destina ao fraccionamento no regime de propriedade horizontal e acrescentam-se informações relativas ao que são zonas fraccionáveis e zonas comuns.

O edifício acabou por ter um destino diferente do inicialmente previsto. A venda das fracções não foi conseguida durante a construção do edifício, e os investidores iniciais procuraram então um cliente único que adquirisse a totalidade do imóvel, ainda em fase de construção. Ironicamente, o mesmo acabou por ser adquirido indiviso pela Segurança Social e nunca foi separado em regime de propriedade horizontal.

Verifica-se assim que as questões de regulação dos direitos de propriedade, quer seja do solo, quer dos edifícios, ou as suas partes, têm influência directa na forma como o espaço urbano se estrutura e cresce, quer esse crescimento resulte de um planeamento, quer apenas dependa da promoção privada e do dinamismo do mercado imobiliário.

Apesar de a legislação de propriedade horizontal não ser a única responsável pela alteração da dimensão dos empreendimentos imobiliários, e questões sociais, técnicas, económicas e políticas devam ser consideradas, foi efectivamente a existência desta nova lei que permitiu a alteração de escala que aconteceu na segunda metade do século XX.

TOP ▲

Gosto

8 pessoas gostam disto. Sé a primeira entre os teus amigos.

[HOME](#) | [SOBRE](#) | [CONTACTOS](#) | [FACEBOOK](#)

Os artigos de opinião e correio de leitor assinados e difundidos neste órgão de comunicação social são da inteira responsabilidade dos seus autores, não cabendo qualquer tipo de responsabilidade à direcção e à administração desta publicação.

2012 INCOMUNIDADE | LOGO BY ANXO PASTOR | WEB SITE DESIGN BY ROMÁ DESIGN

Vale, Clara Pimenta do (2012). **Dinâmicas Urbanas e propriedade horizontal: Eixo da Boavista**. *InComunidade* [Online]. Porto: 515-Cooperativa Cultural, CRL, Disponível: <http://www.incomunidade.com/v2/art.php?art=16> [Consultado em 5-8-2012].