

Norberto Pinto dos Santos
António Gama
Coordenação

Lazer

Da libertação do tempo
à conquista das práticas

(Página deixada propositadamente em branco)



E N S I N O



(Página deixada propositadamente em branco)

Norberto Pinto dos Santos
António Gama
Coordenação

Lazer

Da libertação do tempo
à conquista das práticas

(Página deixada propositadamente em branco)

Lazer

Da libertação do tempo
à conquista das práticas

COORDENAÇÃO EDITORIAL
Imprensa da Universidade de Coimbra
Email: imprensauc@ci.uc.pt
URL: http://www.uc.pt/imprensa_uc

CONCEPÇÃO GRÁFICA
António Barros

PRÉ-IMPRESSÃO
Paulo Oliveira
[PMP]

EXECUÇÃO GRÁFICA
SerSilito • Maia

ISBN
978-989-8074-56-0

DEPÓSITO LEGAL
286421/08

OBRA PUBLICADA COM A COLABORAÇÃO DE:

FCT Fundação para a Ciência e a Tecnologia
MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E ENSINO SUPERIOR Portugal

Programa Operacional Ciência, Tecnologia,
Inovação do Quadro Comunitário de Apoio III



CENTRO DE ESTUDOS GEOGRÁFICOS

Fernanda Delgado Cravidão
Centro de Estudos Geográficos
Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra

**RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA E ESPAÇO RURAL. DUAS ALDEIAS NA SERRA DA LOUSÃ:
CASAL NOVO E TALASNAL***

Prefácio

O estudo que se apresenta integra-se num trabalho mais vasto que constitui o desenvolvimento do Projecto de Investigação apresentado em provas de doutoramento em Geografia Humana à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

Em Portugal, o estudo da residência secundária não tem merecido, até agora, particular interesse por parte dos estudiosos. Neste sentido, julgamos que este trabalho, primeiro de um projecto mais vasto, pode contribuir, ainda que de uma forma limitada, para um melhor conhecimento neste domínio, já que a segunda residência constitui um fenómeno em expansão, colocando, frequentemente, graves problemas de ordenamento do território e que por isso merece reflexão.

Nesta publicação pretende dar a conhecer-se o resultado do trabalho entretanto realizado e que se integra numa das áreas amostra. Esta incide nas aldeias de Casal Novo e Talasnal situadas na Serra da Lousã.

Cabe-nos agradecer ao Conselho Directivo da Faculdade de Letras de Coimbra e em particular ao Gabinete de Publicações o interesse manifestado em integrar este trabalho na Colecção Estudos. Queremos também expressar o nosso agradecimento a todas as pessoas que, de uma forma amável e desinteressada, responderam ao nosso inquérito, pois sem a sua colaboração este trabalho não teria sido possível. À Câmara Municipal da Lousã e aos funcionários do Gabinete de Apoio Técnico agradecemos toda a colaboração que nos foi prestada. Finalmente a nossa gratidão ao Sr. Fernando Coroado que compôs a capa e desenhou todas as figuras do texto e ao Sr. Bento Ferreira que durante alguns meses nos acompanhou pela Serra.

Coimbra, Novembro de 1989

*Adaptado do texto com o mesmo título, apresentado, sob a forma de livro, na *Colecção Estudos* da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, com o nº 10, em 1989.

1. Introdução¹

A residência secundária não é um fenómeno recente. Porém, é a partir da Segunda Grande Guerra Mundial e sobretudo a partir dos anos 60, que o fenómeno se intensifica e alarga a um leque cada vez mais vasto de população. O crescimento económico que se opera em alguns países da Europa, a institucionalização das férias pagas, o aumento da esperança de vida aliados ao desenvolvimento dos transportes, fazem com que o Sul da Europa se converta, rapidamente, no espaço de ócio dos países industrializados.

A casa de campo ou o apartamento na praia generalizam-se e contribuem, em muitos casos, para a degradação do espaço ambiental. Também o êxodo rural e a emigração, que entretanto se operavam, levam a um despovoamento progressivo de núcleos populacionais que de um modo mais ou menos lento foram ficando completamente desocupados. Além disso, o crescimento anárquico que se tem operado em diversas áreas, com maior frequência no litoral, tem provocado, em muitos casos, a destruição quer do património paisagístico quer do património cultural, levando a situações de ruptura quase sempre irreversíveis. É necessário tomar medidas no sentido de travar a degradação do ambiente e promover de forma sistemática e organizada o ordenamento do território.

Em Portugal o fenómeno atinge já, em algumas áreas, proporções preocupantes, a ponto de serem numerosos os exemplos de degradação do ambiente. Porém, existem também alguns exemplos de preservação do espaço físico e cultural e que, por isso, merecem particular atenção.

Pretende-se com este estudo mostrar como uma área de montanha, pobre e praticamente desabitada devido ao êxodo rural e à emigração, tem sido progressivamente reocupada, reconstruída e revitalizada, por uma população que em termos sociais e culturais, lhe é completamente alheia, e onde a aquisição e recuperação de antigas habitações tem sido levado a cabo no sentido de preservar todo o património onde se inserem. Julgamos que se trata de um fenómeno que merece alguma reflexão pois pode e deve ter continuidade.

Este trabalho pode considerar-se dividido em duas partes: na primeira apresenta-se uma breve reflexão sobre o que de mais importante nos parece ser, numa análise geográfica, o fenómeno da residência secundária (Cravidão, 1989). Trata-se de um tema que em Portugal não tem merecido especial atenção, por isso parece-nos oportuno um enquadramento teórico deste fenómeno, concorrendo, ainda que de uma forma limitada, para o seu melhor conhecimento.

Na segunda parte apresenta-se o estudo que realizámos em dois pequenos núcleos populacionais situados em plena Serra da Lousã e que constituem, hoje, um exemplo de como a residência secundária pode contribuir para a revalorização do espaço rural.

2. O conceito de residência secundária

Um dos primeiros problemas prende-se com a definição de residência secundária. A ausência em Portugal de estudos neste domínio levou-nos a tentar sistematizar um

¹ A primeira parte deste trabalho retoma, no essencial, o texto que constituiu o projecto de investigação que apresentámos para provas de doutoramento em Geografia Humana (Cravidão, 1989).

conjunto de características que possam contribuir para clarificar o conceito de residência secundária. Tal como acontece em Espanha, também em Portugal os termos residência secundária, segunda residência e residência de férias podem ser sinónimos, embora existam outras situações que se podem inserir no mesmo fenómeno.

O primeiro estudo sobre residência secundária deve-se ao geógrafo francês Barbier (1965). Define residência secundária como “o alojamento que pertence a um indivíduo que já possui uma habitação principal, que reside na maior parte dos casos na cidade ou pelo menos bastante afastado da sua casa de campo e que aqui se dirige aos fins-de-semana e em férias”. Ainda segundo aquele autor, estas características não impedem “que a habitação seja alugada parcialmente durante o ano, nem que algumas residências se encontrem próximas da cidade onde reside”.

Estas circunstâncias introduzem uma maior flexibilidade no conceito inicial, já que contemplam outras situações, que como se verá, andam frequentemente associadas à segunda residência.

Sem introduzir a variável distância entre a residência principal e a residência secundária, Beteille (1970: 164) afirma que esta “comporta os alojamentos de férias ou de fim-de-semana habitados durante esse período de tempo pelo seu proprietário (caso mais vulgar) ou os alojamentos alugados ao ano por uma família que aí se desloca regularmente”. Posteriormente Cribier (1973: 182 e 183) no seu estudo *Les Residences Secondaires des Citadins dans les Campagnes Françaises* afirma que se trata de *maison de plaisance* cujo proprietário reside na cidade e são ocupadas temporariamente por ele, pela família e por amigos. O conceito introduzido por este autor parece-nos limitado, já que uma habitação alugada pode ser, em alguns casos, considerada como secundária.

A variável distância é introduzida por Valenzuela (1976) para distinguir dois tipos: residência secundária propriamente dita e a residência de férias. Para este autor, no primeiro caso, o afastamento deverá ser pequeno, o que possibilita a sua utilização frequente aos fins-de-semana. No segundo, a habitação está quase sempre afastada da residência habitual e apenas é utilizada uma época do ano – o período de férias. Mais recentemente Miranda Montero (1983: 19) no seu estudo *La Segunda Residencia en la Provincia de Valencia* afirma que a residência secundária inclui “todas as vivendas construídas de forma fixa que se utilizam apenas durante as férias, fins-de-semana ou períodos de ócio em geral, tendo como excepção o regime de aluguer por períodos curtos”.

Em nosso entender o conceito de residência secundária decorre, em primeiro lugar, da existência de uma residência principal. Além disso, consideramos como englobadas naquele conceito todas as habitações utilizadas quer em fins-de-semana, férias ou outros períodos de ócio, pelo seu proprietário, familiares e amigos, podendo também ser alugada ao ano. Isto é, a segunda residência não implica aquisição, no entanto, nos casos mais frequentes, os seus utilizadores são também proprietários.

A variável distância não tem, quanto a nós, grande significado. O desenvolvimento dos meios de transporte – nomeadamente o automóvel – e a diminuição dos tempos de percurso são factos que podem relevar para plano secundário a questão da distância. Além disso, o conceito de residência secundária não deve separar-se da sua função principal: o lazer. Isto não significa que não possa ser também considerada como um investimento, podendo, inclusivamente, o proprietário usufruir de algum rendimento, alugando durante certos períodos do ano para suportar as despesas de manutenção.

Neste conceito estão englobadas, como se compreende, habitações secundárias de tipologia diversa, pois, tal como afirma Micaud (1983: 95) a segunda residência exprime sempre “a diversidade sociológica dos seus proprietários e a variedade geográfica das regiões que os acolheu”.

3. A evolução do fenómeno da residência secundária até meados do século XX.

3.1. Um fenómeno limitado a uma população privilegiada

Já na Grécia e em Roma os mais abastados possuíam quintas de recreio afastadas dos principais centros populacionais de então (Pellegrini, 1967: 33 e 34 e Miranda Montero, 1983: 27). Na Idade Média apenas a Nobreza e o Clero tinham poder económico para dispor de espaços residenciais vocacionados para o lazer. Na Europa do século XVIII torna-se frequente a aquisição de uma ou várias residências secundárias pela Nobreza e pela Burguesia da França, de Inglaterra ou da Suécia (Clout, 1976: 111 e 112). Em Portugal, no final do século XIX, embora com uma classe possidente menos abastada que aquela que governava a Europa de então, também se verifica, em algumas áreas do país, a ocorrência de quintas de recreio onde, os seus proprietários, residentes habituais em Lisboa ou no Porto, passavam algumas épocas do ano. Sintra na periferia de Lisboa e a Foz na periferia do Porto são talvez dois dos melhores exemplos de áreas de lazer da aristocracia e burguesia da época. Porém, a divulgação que nesta época se inicia a propósito das vantagens dos banhos de mar provoca um interesse cada vez maior pelas áreas junto ao mar. O desenvolvimento do caminho-de-ferro e de outros meios de transporte, facilitando o acesso a novos espaços, leva a população urbana a locais que até aí tinham, não raras vezes, constituído apenas pequenas comunidades, onde a pesca e a agricultura representavam as actividades económicas mais importantes.

Também em outras áreas do país o número de residências para o tempo de ócio vai progressivamente aumentando, embora de uma forma lenta e sempre ligada às classes mais abastadas. A Costa do Estoril é talvez dos melhores exemplos do desenvolvimento de uma área ligada a um espaço residencial de lazer (Cavaco: 1982). O desenvolvimento dos transportes, as condições climáticas favoráveis e a proximidade de Lisboa, são alguns dos factores que concorrem para que naquele núcleo comece a assumir algum significado a construção de residências de veraneio. Além disso, a presença da Corte em Cascais, gerou movimentos atractivos em relação à aristocracia que aí vai construir sumptuosas habitações. Também no Algarve litoral se começa a perfilhar uma maior difusão deste fenómeno. Segundo Cavaco (1974: 92 a 99) nos primeiros anos do século XX surgem algumas residências em Monte Gordo propriedade de famílias do Baixo Alentejo, de comerciantes e industriais de conservas do Algarve e também de algumas famílias de Andaluzia. Segundo aquela autora a primeira pensão (antes de 1914-1918) foi instalada por um casal de Ayamonte e de Thaisis. Posteriormente alguns proprietários alentejanos vão progressivamente adquirindo habitações na costa algarvia, que se transformam num segundo espaço residencial.

No Norte do país a burguesia elege, também, durante o final do século XIX e início do seguinte, as suas áreas de lazer. Enquanto a Foz e Leça acolhiam a burguesia

ligada ao vinho do Porto, a Granja recebia a população abastada do Porto (Fernandes, 1985: 19 e segs.).

Mais próximo de Coimbra, a cidade da Figueira da Foz torna-se o principal centro de veraneio, durante o Verão, da população coimbrã e nele, alguns dos mais abastados, vão construir uma segunda residência, normalmente utilizada apenas durante aquela época. O termalismo concorre também para a difusão da residência secundária (Mendes, 1980). Na Região Centro do País, a Curia e o Luso constituem, sem dúvida, dois dos melhores exemplos de como o termalismo pode provocar importantes modificações na organização do espaço. Ainda hoje numerosas habitações testemunham o apogeu de um passado que não chegou a ultrapassar os anos 30. Registe-se, no entanto, que actualmente assiste-se a uma importante revitalização daquele fenómeno, cujas consequências já se observam naqueles núcleos.

Com a entrada em decadência de algumas classes sociais que até aí tinham sido responsáveis pela sua difusão, associada ao facto de a nível interno se terem desenvolvido situações económicas e políticas desfavoráveis, a residência secundária sofre uma recessão generalizada adquirindo um novo ritmo e novas formas de crescimento a partir de 1970. Como afirma Clout (1976: 112) na Europa o carácter restritivo da posse de vivendas secundárias mudou de forma surpreendente depois da Segunda Guerra Mundial, quando um número grande de famílias da classe média adquiriu vivendas secundárias.

3.2. A evolução recente da residência secundária

E, de facto, depois da Segunda Guerra Mundial que o fenómeno do novo espaço residencial se desenvolve, se dinamiza e se difunde. A Europa sofre, no pós-guerra, um desenvolvimento económico que faz emergir novos grupos sociais e com os quais se interliga o surto de crescimento no número de residências de lazer. Adquirindo, não raras vezes, habitações abandonadas devido ao êxodo rural que entretanto se desenvolvera, os cidadãos procuram progressivamente novos locais de ócio onde o espaço rural e algumas áreas do litoral são os principais pólos atractivos.

Em França é sobretudo a partir dos anos 60 que o fenómeno se acelera e ganha novo ritmo. Segundo Barbier (1965: 89 a 91) houve áreas que nos anos imediatos à 2ª Grande Guerra viram o número de residências secundárias crescer a tal ritmo que algumas aldeias passaram a ter mais residentes secundários que o número de população que aí tinha domicílio habitual. Segundo Clout (1976: 117), em 1964, em França, existiam 447.000 residências secundárias enquanto em 1971 o seu número subia para 1.600.000. Na Bélgica o *Recenseamento de 1961* computou 53.578, o que correspondia a uma segunda residência por 56 fogos, enquanto em 1970 a relação passa de 1 para 31 (cfr. Gojceta, 1975: 98).

Também no Luxemburgo o fenómeno atinge maior ritmo a partir de 1960, já que o *Recenseamento de 1970* regista 1 521 residências e em 1976 o seu número subiu para 2 171, isto é, um acréscimo de 43% correspondendo respectivamente a 1,4 por 100 fogos e 1,8, seis anos depois, (Christians, 1979: 109 a 129). Também em Itália o estudo de Angelis (1975) mostra um ritmo de crescimento idêntico ao de outras regiões da Europa.

Na Península Ibérica é em Espanha que surgem os primeiros e mais importantes estudos sobre residência secundária, sintoma que o fenómeno tinha aqui não só surgido mais cedo como adquirido uma dimensão superior a Portugal. Como afirma Miranda Montero (1983: 13 e 14), os geógrafos J. Vila (1962) e B. Pons (1964) podem ser considerados os pioneiros, embora com preocupações mais vastas. O primeiro analisa *El Valor Económico del Turismo en España* e o segundo estuda *El Turismo de las Ilhas Baleares*. Mas é sobretudo com os estudos de J. Ortega (1975) *Residencias Secundarias y Espacio de ocio en España* e M. Valenzuela (1976) com o trabalho sobre *La residencia Secundaria en la Provincia de Madrid*, que as preocupações sobre este fenómeno se diversificam e ganham maior reflexão. Importante contributo é dado com o estudo de Miranda Montero: *Segunda Residencia na Provincia de Valencia* (1983). Como afirma esta autora, também em Espanha a sua difusão se dinamiza a partir de 1960. “Pode afirmar-se que a partir de 1960 se produz um desbloqueamento do fenómeno da segunda residência pois o ritmo de construção aumenta vertiginosamente. Coincidindo com uma época de grande prosperidade económica, a casa de campo, o apartamento na praia popularizam-se extraordinariamente e a segunda residência deixa de ser exclusiva das classes mais privilegiadas economicamente”. Segundo aquele estudo uma em cada seis famílias espanholas possui uma residência para lazer.

Em síntese, na Europa, o fenómeno da residência secundária embora sempre presente e ligado quase exclusivamente à aristocracia e burguesia, sofre a partir da Segunda Guerra Mundial, em geral, e de uma forma particular após os anos (19)60, um importante surto de desenvolvimento. Os estudos elaborados indicam que a sua difusão se deverá correlacionar com o desenvolvimento económico operado, a generalização do automóvel, a progressiva urbanização da população, a institucionalização das férias pagas e mais recentemente a importante função da publicidade. Criando novos conceitos de lazer, esta “não é mais do que o detonante que activa estes factores e que orienta a procura de lugares concretos, decide, actua como principal factor de uma série de mecanismos básicos” (Miranda Montero, 1983: 40).

Em Portugal o fenómeno da segunda residência, tal como em outros domínios, apresenta-se retardado em relação à Europa. Circunscrito durante largas dezenas de anos a algumas áreas e grupos sociais, só muito recentemente o seu crescimento e difusão se aceleraram. Tal circunstância poderá explicar a ausência de estudos neste domínio. Embora seja um tema já abordado por alguns autores, nomeadamente geógrafos, insere-se sempre em trabalhos mais vastos não constituindo, por isso, estudos aprofundados sobre este tema²

O Recenseamento da População de 1981, apenas nos quadros relativos ao alojamento (3.01 a 3.25) refere os alojamentos familiares de uso sazonal. Porém, dado não definir o conceito de *uso sazonal* não pode ser utilizado para fazer o cômputo da residência secundária no país. É, no entanto, um indicador, que deve ser considerado com alguma reserva. Naquela classificação estão também incluídos alojamentos que não são habitações secundárias, como por exemplo, as constituídas só para investimento e apenas quando utilizadas sazonalmente. Isto significa que o valor apresentado pelo *Recenseamento* é superior ao número efectivo de segundas residências.

² São exemplos entre outros os trabalhos publicados por Cavaco (1969, 1974, 1980 e 1982) e Fernandes (1985).

Utilizando aquelas informações, em 1981, o número de alojamentos daquele tipo em Portugal Continental era de 178 529, num total de 2 803 028 famílias, isto é, apenas 6,4% dos agregados familiares têm acesso a uma residência sazonal, o que reflecte a fraca representatividade da segunda residência na população portuguesa no início da década de (19)80. Recorde-se que em 1983, em Espanha, uma em cada seis famílias possuía um espaço residencial secundário. Além disso é necessário ter em consideração que habitações consideradas pelo *Recenseamento*, como de uso sazonal, são frequentemente *casas de emigrantes*, que, quanto a nós não funcionam totalmente como segundas residências. Muitas dessas habitações são construídas com o intuito de virem a constituir a habitação principal após o retorno. Ora, neste sentido, apresentam, quase sempre, uma tipologia e um equipamento que de um modo geral não acompanha a residência secundária. Embora sejam habitadas sazonalmente inscrevem-se num processo diverso daquele que preside à utilização de uma habitação para fins exclusivamente de lazer. Há, no entanto, casos em que, de facto, devem ser consideradas como habitações de tempos livres.

Outro indicador que pode ajudar a mostrar como este fenómeno, para além de ser recente, afecta ainda um leque limitado de população relaciona-se com o período de férias. Em 1977 apenas 38% da população portuguesa, com mais de 15 anos, gozava férias e desta mais de 2/5 não deixou a residência habitual (Cavaco, 1980: 245). Mais recentemente os dados da Secretaria de Estado do Turismo referem que, em 1987, apenas 21% dos portugueses gozaram férias fora da sua residência habitual. Por outro lado, só 34% da população com mais de 15 anos gozou férias, quer no domicílio habitual quer em outro local, valor que se situa abaixo do relativo ao ano de 1987.

Chama-se a atenção para a necessidade de o próximo *Recenseamento* contemplar de forma objectiva a classificação deste tipo de residências já que é um fenómeno em rápido crescimento colocando graves problemas de ordenamento do território.

4. Causas do desenvolvimento da residência secundária

Os diversos autores que têm abordado este tema são em geral unânimes em apresentar um conjunto de razões que explicam a enorme difusão observada neste tipo de habitação, especialmente vocacionada para ocupação dos tempos livres.

As razões de carácter económico são as que maior significado adquirem. Do crescimento operado na Europa a partir dos anos (19)50 decorre um conjunto de factores que permite explicar, em parte, o ritmo e a difusão da segunda residência. O aumento do nível económico, nomeadamente das classes média e superior, a grande difusão do automóvel permitindo, por um lado, o acesso onde o caminho-de-ferro não chegava, e, por outro, a possibilidade de escolha de percursos aliados à autonomia proveniente da sua utilização, são factores que se ligam directamente com aquele fenómeno, de resto, na mobilidade da população que Jung (1972: 213 e 214), constrói o seu argumento principal para explicar a importância crescente da segunda residência: alia aquele fenómeno à diminuição do tempo de trabalho donde decorre uma maior disponibilidade para o lazer. Além disso, a institucionalização das férias pagas generalizam o tempo de ócio e criam condições sociais e psicológicas que podem levar posteriormente à utilização de um segundo espaço residencial.

A urbanização progressiva da população é outro importante factor. A separação entre tempo de trabalho e tempo de lazer, a exiguidade dos alojamentos e a escassez progressiva de espaços verdes nos centros urbanos, levam a que a população citadina procure fora do local de residência habitual novos espaços. No entanto, não raras vezes, estes apenas fazem parte do seu imaginário, pois, quase sempre, reflectem não só os modelos urbanos como as contradições que estes encerram.

Clout (1971 e 1976), considera, como principais, as seguintes razões: o aumento do nível de vida acompanhado pelas elevadas taxas de crescimento económico, quer na Europa, quer nos Estados Unidos da América do Norte, o desenvolvimento dos meios de transporte e em particular do automóvel, a generalização das férias pagas e finalmente a organização dos equipamentos recreativos. Aliás, a importância crescente dos *mass media* e o poder de intervenção que a publicidade vem adquirindo tenderão a *controlar* de uma forma progressiva o espaço e o lazer dos cidadãos. A publicidade introduz não só novos conceitos de lazer, como diversifica as possibilidades de utilização do espaço turístico. Para Gaviria (1969), a importância dos interesses económicos que estão por detrás do acréscimo da residência secundária manipulam a inquestionável deterioração do meio urbano e formulam uma espécie de *ideologia clorofila* (Miranda Montero, 1983).

Razões de carácter social, cultural e psicológico adquirem uma importância cada vez maior. A revalorização do espaço rural depois de este ter sido abandonado pelo êxodo que o despovoou, a consciencialização de preservar o ambiente natural sem deixar de o utilizar, o desenvolvimento de posições ecológicas que fazem apelo da vida ao ar livre concorrem para que um número crescente de população se refugie fora dos centros urbanos, provocando, frequentemente, a degradação dos espaços ambientais. Neste sentido a residência secundária é consequência de um duplo movimento, o êxodo rural e a saída dos grandes centros urbanos em busca de novos espaços, mas reflecte também um duplo desequilíbrio: a desertificação que se opera nos campos e a *asfixia* que se tem instalado nos grandes centros urbanos.

O fenómeno da residência secundária reflecte quase sempre o sentido do desenvolvimento económico e cultural de um país e a uma escala mais restrita dos diferentes grupos sociais. Por isso, este fenómeno apresenta estádios de desenvolvimento diferentes consoante nos situemos em Inglaterra, em Espanha ou em Portugal.

5. Classificação e tipologia da residência secundária

Apesar das dificuldades em formular uma classificação para *residência secundária*, parece-nos oportuno tentar uma sistematização de alguns tipos, de forma a procurar através da investigação, não só o padrão que domina, como tentar verificar se existe alguma diferenciação espacial relativamente à distribuição das diversas residências.

5.1. Residências legais e residências clandestinas

A primeira distinção insere-se num quadro legal e refere-se às habitações secundárias legais a às residências clandestinas. Não significando que seja a classificação mais

importante, um estudo da segunda habitação deve tentar computar o número de residências clandestinas para o confrontar com a construção que foi sujeita a licenciamento. Este é um tema particularmente importante e oportuno, já que a construção de residências clandestinas, impede por vezes e dificulta quase sempre, planos de ordenamento do território, para além de acelerar a degradação do território. Em Portugal os exemplos são inúmeros, e as consequências promoveram e aceleraram a degradação do património quer paisagístico quer cultural.

5.2. Residências do litoral e residências do interior

Miranda Montero (1983: 23 e 24) afirma que existem diferenças tipológicas entre as residências que se situam no Litoral e as situadas no Interior. Para esta autora na costa “onde o solo atinge as mais altas cotações predomina a construção em altura e produzem-se autênticas aglomerações de residências secundárias em núcleos que adquirem um aspecto caracteristicamente urbano”. Englobadas neste grupo (litoral), encontram-se algumas variações tipológicas, em geral vocacionadas para classes de elevado poder económico. Trata-se de urbanizações fechadas, de alta qualidade, privilegiando quase sempre o enquadramento paisagístico e onde se encontra todo o equipamento em comércio, serviços e lazer. Estão frequentemente integradas no mercado internacional e constituem verdadeiras elites em relação ao território que as envolve. Em Portugal dois dos melhores exemplos situam-se no Algarve e constituem os complexos de Vale de Lobos e Quinta do Lago. Sem atingirem os níveis de este tipo de urbanização existem também na Região Centro alguns exemplos que podem constituir excepções em relação ao padrão dominante. Na Figueira da Foz, Vale de Leão e na Praia de Quiaios a urbanização junto à marginal podem ser considerados como excepções à tipologia mais frequente.

Em relação às residências do *Interior*, situadas quase sempre em meio rural, não raras vezes resultam da recuperação de antigas habitações. Ao contrário do que se observa nas residências do litoral estas reflectem de uma forma mais evidente o enquadramento no meio.

A tipologia e o material de construção são em geral dois indicadores da área onde se localizam. A construção vertical tem muito pouco significado, sendo esta uma diferenciação importante em relação aos padrões mais vulgarizados no litoral.

Para outros autores a tipologia da habitação deve privilegiar outras circunstâncias. Por exemplo J. Wilde (1968: 31 e 32), considera dois tipos: o grupo 1 abrange todas as “habitações construídas exclusivamente para servir de residência secundária”. No grupo 2 inclui as habitações que tiveram já outra função. Isto é, “nesta categoria coloca todas as que já tiveram a função de residência principal, tal como construções que não sendo vocacionadas para habitação, sofreram posteriormente alterações e tornaram-se segundas residências”. Como exemplo aponta o caso de quintas e moinhos.

Jung (1972) citado por Miranda Montero (1983), adopta uma classificação temporal. Distingue vários tipos consoante o índice de ocupação ao longo do ano. Assim considera: as residências utilizadas apenas ao fim-de-semana e por isso quase sempre situadas muito próximo da residência principal; as residências utilizadas apenas nos períodos

de férias devido à maior distância em relação ao domicílio permanente; as residências de tipo misto que coincidem por isso com as duas situações anteriores.

Outra classificação tipológica pode decorrer da função da residência secundária. Isto é, pode tratar-se de uma habitação vocacionada exclusivamente para o lazer dos seus proprietários, familiares e amigos, mas pode também ter fins lucrativos. Trata-se, neste caso, da uma habitação adquirida para rendimento. O proprietário utiliza-a durante alguns períodos do ano, mas liberta-a, em geral durante a época alta de férias, possibilitando o seu aluguer, procurando, desta forma, verbas que permitam a sua manutenção. É, aliás, nesta perspectiva que B. S. Marsden (1969, 57 e 58) sistematiza uma classificação³:

“*Private holiday home*: residência visitada apenas aos fins-de-semana e durante as férias por familiares e amigos;

Intermittently commercial holiday homes: utilizadas como as anteriores mas alugadas na estação de maior procura para cobrir os gastos;

Intermittently private holiday homes: frequentemente adquiridas para depois da reforma e alugadas até esta ser atingida; esporadicamente têm utilização familiar;

Commercial holiday homes: adquiridas como investimento e negócio e que habitualmente são alugadas através de um agente”.

Também J. Serramea (1980: 39), considerou quatro tipos de residências cujas variáveis principais são: a frequência, a vocação inicial da habitação e a rendibilidade:

- a) Residências de fim-de-semana e preferentemente de férias;
- b) Residências de férias (Verão ou Inverno);
- c) Antigas propriedades familiares (ligadas ao êxodo rural e regional) e
- d) Residência de investimento imobiliário e aluguer.

Não é fácil encontrar uma sistematização que contemple todas as situações de modo a permitir uma classificação. Há, no entanto, alguns elementos que permitem uma reflexão e também uma diferenciação entre os diversos tipos de residência secundária. Em nosso entender o quadro geográfico onde se situam e o grupo social de quem as utiliza são reveladores, quase sempre, do padrão que acompanha cada diferenciação tipológica.

6. As fontes: crítica e limitações

Ao finalizar esta abordagem teórica sobre o fenómeno da segunda residência, registam-se as principais *fontes* que possibilitam o estudo deste tema.

No caso português, trata-se, como já se referiu, de um fenómeno que só recentemente tem apresentado uma maior difusão, por isso surgem algumas dificuldades, como por exemplo, no que se refere à informação estatística. De outras fontes de informação salientam-se os *Livros de Licenciamento de Obras* que existem nas Câmaras Municipais e os Registos das Repartições de Finanças, embora qualquer delas com limitações várias.

Fontes Estatísticas

Tal como se referiu o *Recenseamento de 1981* regista os alojamentos de utilização sazonal. Esta classificação limita, pelas razões já apontadas, os resultados obtidos. O

³ Não nos foi possível consultar este artigo publicado na Revista *Australian Geographical Studies*, 7. Utilizámos, por isso, as referências mencionadas por Miranda Montero (1982: 25).

confronto com alguns levantamentos levados a cabo, para fins diversos, pelas Câmaras Municipais pode ajudar a colmatar a lacuna que as estatísticas não preenchem.

Cartografia e Fotografia Aérea

É um importante elemento de pesquisa. Embora haja uma falta de actualização de grande parte da informação cartográfica disponível, não raras vezes, algumas autarquias dispõem de mapas a escala de grande pormenor e em alguns casos dispõem também de levantamentos aéreos recentes, que possibilitam traçar, com alguma aproximação, a linha evolutiva do fenómeno.

O trabalho de campo

O trabalho de campo, no caso de áreas de pequena dimensão, permite também cartografar, com alguma precisão, a difusão espacial da segunda residência.

As Licenças de Obras

Esta é uma fonte particularmente importante. Em Portugal o Decreto-lei n.º 166/70 de 15 de Abril no seu artigo 1º alínea a) obriga a que “todas as obras de construção civil, de reconstrução e ampliação e, bem assim, os trabalhos que impliquem alteração da topografia local dentro do perímetro urbano e das zonas rurais de protecção fixadas para as sedes de concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão”, estejam sujeitas a licenciamento municipal. Nesta conformidade existe um Livro de Registo de obras, onde o investigador pode retirar alguma informação. Nesse registo estão referidos, entre outros, os seguintes elementos: a localização do prédio sujeito à referida licença, a residência do proprietário da habitação a construir ou das obras a realizar. Ora, se a residência habitual não coincide com a área do concelho, é provável que se trate de residências secundárias. Há porém, que ter em atenção algumas questões particularmente importantes. Em primeiro lugar o número cada vez maior de empresas construtoras impede que este método se utilize, por exemplo, quando no registo figure o nome de uma sociedade de construção. Embora possa estar vocacionada para residência secundária o proprietário desta não figura, como se compreende, no respectivo livro de licenciamento. Daí a importância de que se revestem as informações fornecidas pelas empresas de construção. Outra questão relevante relaciona-se com as fraudes que frequentemente se verificam no domínio da segunda residência. Isto é, existe um numeroso quantitativo de construções clandestinas que por isso não fazem parte daquele registo, situação para a qual o investigador deve estar alertado. Esta é, de resto, uma situação com particular incidência no litoral português, atingindo em algumas áreas a degradação total do património paisagístico. A fuga aos impostos leva também a que o proprietário do prédio a construir ou a reconstruir declare, por vezes, que aquele se destina a residência principal embora, de facto, constitua uma residência de tempos de ócio.

A Matriz Predial

Segundo o artigo 155º do *Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre Indústria Agrícola* “a matriz predial é o tombo de todos os prédios de uma freguesia ou de uma zona de freguesia consoante a divisão adoptada na elaboração do mapa parcelar da propriedade rústica. Haverá duas matrizes, uma de propriedade rústica e

outra de propriedade urbana. “Esta constitui uma importante fonte de informação, pois cada Repartição de Finanças possui um registo – *Livro da Matriz Predial Urbana* onde constam, por ficha, os elementos descritivos de cada prédio, salientando-se: localização, nome do titular do rendimento, residência deste e descrição do prédio”. Quando se processa alguma alteração, venda por exemplo, é feito um averbamento, o que possibilita, em muitos casos, conhecer os diversos proprietários de uma habitação. Há, porém, a salientar algumas situações que podem deturpar os valores encontrados. Quando a transmissão dos prédios tem origem em partilhas extra-judiciais, por norma os herdeiros não procedem de imediato à actualização do registo. Ora, em áreas de forte emigração, não raras vezes, os *novos proprietários* reconstruem a habitação, em geral dos pais, e utilizam-na como residência secundária, situação que *foge* completamente àquele registo, já que no *Livro da Matriz Predial* continua a vigorar o nome de antigos proprietários, frequentemente já falecidos.

O Registo Predial

Dispõe o artigo do 1º *Código do Registo Predial* (aprovado pelo Decreto-lei n.º 224/84, de 6 de Julho, que “o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios...”. Esta publicidade é obtida quer através da descrição, cuja finalidade é a identificação física, económica e fiscal dos prédios, quer das inscrições que visam definir a situação jurídica dos mesmos. Pelo facto deste registo ser obrigatório a partir do dia 1 de Outubro de 1984 é mais um elemento que possibilita o levantamento dos prédios que constituem residência secundária. No entanto, há que ter em consideração que muitas residências foram adquiridas antes daquele ano, podendo, ainda, não constar no registo.

Os Inquéritos

Este método permite o melhor conhecimento da segunda habitação, nomeadamente em relação aos seus utilizadores. Quer se utilize o inquérito oral ou escrito, será a partir das informações que eles fornecem que o investigador possui, para além de uma importante base de trabalho, em alguns casos, a única fonte para o estudo.

A Imprensa Regional

Frémont (1976: 82), sugere uma outra fonte de informação. “Analisar uma série de pequenos anúncios de residências secundárias numa região, é reconstituir a imagem da residência secundária e, da região que a publicita condicionada pelos consumidores urbanos...”. Esta, é de resto, uma fonte particularmente interessante. A pesquisa de informação relativa à segunda residência feita através da imprensa (jornais, revistas, etc.) pode, de facto, permitir um conhecimento dos grupos sociais a quem se dirige a sua publicidade. Um jornal com grande difusão espacial revelará, provavelmente, habitações cujos possíveis compradores terão um poder económico superior àqueles a quem se dirigem os anúncios publicados pela imprensa local ou mesmo regional. Por outro lado, é possível ter uma leitura da evolução do mercado da segunda residência a partir da consulta, após o momento escolhido, de um ou vários órgãos da imprensa, permitindo desta forma conhecer, para um determinado território, a forma como se tem desenvolvido o mercado da segunda habitação.

(Página deixada propositadamente em branco)

Série

Ensino

•

Imprensa da Universidade de Coimbra
Coimbra University Press

2008

