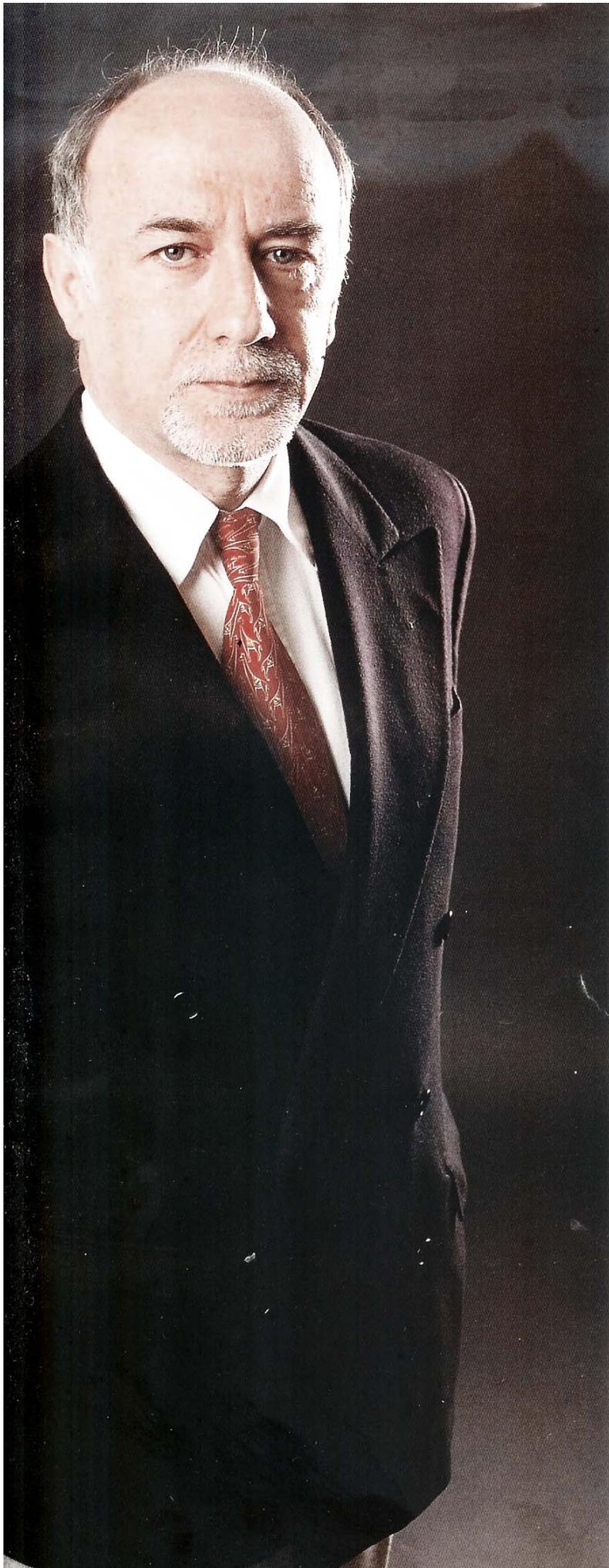


| **Os nossos neurónios** | Urbanista, arquitecto paisagista e engenheiro agrónomo, Sidónio Pardal tenta fazer-nos perceber esta estranha coisa de sermos um dos países mais pobres da Europa mas termos as casas mais caras... e defende a intervenção do Estado

A paz, o pão, A HABITAÇÃO

A canção, para quem não lembra o seu Sérgio Godinho, continuava com a Saúde e a Educação, dois outros direitos constitucionalmente garantidos que nos últimos anos monopolizaram as paixões governativas. Ao contrário da Habitação, que na política estatal se reduziu aos planos de realojamento para desvalidos, restando ao resto – que somos quase todos – defrontar as feras de um mercado a que o tempo, ao arrepio de todas as expectativas, não debelou a selvajaria. Agora que o metro quadrado de alojamento custa, na média do País, quase o quádruplo do salário mínimo e promete continuar a subir, agora que toda a gente já acha normal endividar-se para a vida por um tecto e mesmo assim perder meio dia a ir e vir do trabalho, talvez seja de despedir a esperança de que este direito fundamental alguma vez o seja com fundamento. Apesar de haver quem, como este entrevistado, veja claro neste imbróglio e – milagre! – avance propostas para o deslindar | **Texto de Fernanda Câncio** | **Fotografias de Abílio Leitão**



Notícias Magazine (NM) – Segundo o censo de 2001, somos 10.355.824 residentes e 3.654.641 famílias para 5.044.919 alojamentos. Isto dá qualquer coisa como 1,3 casas por família e 2,05 pessoas por alojamento. Mas a pressão da nova construção não cessa... e os preços não param de aumentar. Isto faz sentido?

Sidónio Pardal (SP) – Temos de ter sempre cuidado com as estatísticas, porque uma interpretação linear induz em erro. Esse suposto excedente tem de ser ponderado com o factor localização e com o estado dos edifícios. Mas, claro, há muitos edifícios devolutos a servir de entesouramento... Como as pessoas consideram que o mercado de arrendamento não é seguro e vêem que o “juro” garantido pelo imobiliário é muito superior ao de qualquer outro investimento, deixam ficar as casas à espera de uma venda milionária.

NM – É o que se chama a especulação imobiliária.

SP – Sim, mas essa especulação não se aplica apenas a prédios construídos, também tem o seu efeito nos chamados prédios rústicos, terrenos rurais ou de floresta que, igualmente na perspectiva de um lucro fabuloso, permanecem abandonados à espera de que seja possível urbanizá-los...

NM – De 98 para 99, o valor médio de venda de um T1 em Lisboa subiu de 15 mil contos para 25 mil. Costuma dizer-se que é o mercado “a funcionar”. Concorda?

SP – Não. Em Portugal o mercado está doente. Os preços dos materiais, construção civil, infra-estruturas, mantiveram-se constantes, evoluindo apenas de acordo com a inflação...

NM – Donde vem então esta subida histórica?

SP – De uma total ausência de políticas urbanas. Porque o mercado imobiliário, como todos os mercados, não se auto-regula.

NM – Mas existe a ideia de que os mercados devem ser deixados livres, sem interferência do Estado...

SP – Isso é fruto de um liberalismo ingénuo, pateta...

NM – Os mercados não “funcionam” assim em todos os países?

SP – Não! Vá ver os preços das casas na Alemanha, Dinamarca, na Holanda ou nos EUA:

“Pedir a uma família que pague mais de 15 por cento do seu rendimento para a habitação é condená-la a uma vida penhorada”

Os nossos neurónios |

andam muito próximos do custo de produção do imobiliário. É fácil chegar a Boston ou a NY e alugar um apartamento...

NM – Defende como critério que os encargos com a habitação não devem representar mais que 10 a 15 por cento do rendimento das famílias. Ou seja, a prestação mensal em renda ou amortização de empréstimo deveria não ser superior a 100 euros por pessoa... Em que se baseia?

SP – É uma regra, digamos, um princípio, de uma sociedade justa e equilibrada. Pedir a uma família que pague mais de 15 por cento do seu ordenado para a habitação é condená-la a uma vida penhorada. E o certo é que não há nenhuma razão para que a habitação da melhor esteja acima de 170, 180 contos, por metro quadrado. Porque o custo da construção não vai além dos cem contos por metro quadrado; a infra-estruturação não vai além dos 20 contos; o solo rústico já indexado à

Casas pequenas e caras não estimulam uma prole extensa nem encorajam o acolhimento de um pai ou uma mãe idosos...

SP – A família alargada foi violentamente destruída no nosso país também devido à política urbanística das últimas décadas. E o mais triste e escandaloso é que as pessoas pagam o preço de uma casa enorme e recebem-na minúscula. É surpreendente que não haja sensibilidade política para isso. Nenhum partido faz disto um problema!

NM – Quando se fala de problemas como a suburbanização, a chamada destruição da família, a delinquência juvenil, é disso que se fala...

SP – Mas nunca se coloca o urbanismo e em particular a produção do solo urbanizado e as inerentes mais-valias como questão central.

NM – Como é que se chegou a isto?

SP – Há uma sequência de erros legislativos, que se inicia com a liberalização dos loteamentos em 1965. Claro que a iniciativa privada tem um papel a desempenhar, mas dentro de regras, não numa situação de irracionalidade legal que cria a selva...

NM – E antes dessa lei, como era?

SP – Até 65 existia subjacente a todo o processo urbanístico a ideia expressa por Duarte Pacheco de que as mais-valias constituíam um “bem trazido pelo vento”, e deviam por essa razão reverter sobretudo a favor da administração pública. Toda a política urbanística era iluminada por essa clarividência, sendo a competência de urbanizar eminentemente pública. Os terrenos rústicos vinham à posse das câmaras ou do Estado, que os infra-estruturavam e urbanizavam, vendendo os lotes em hasta pública, para a iniciativa privada continuar o processo. Assim se fizeram os bairros lisboetas de Alvalade e do Restelo. A partir dos anos 60 a prática do urbanismo como escola claudica, há um grande défice de estudos e planeamento nessa área, e depois, de uma forma repentina, abre-se o poder de urbanizar aos privados, que descobrem a mina de ouro das mais-valias. A facilidade de ganhar dinheiro foi tanta que deu o resultado

que está à vista. Isto para não falar da venda de lotes clandestinos, que permitiu a algumas pessoas ganhar milhões em meses.

NM – Quer dizer que o Estado abdicou do poder de urbanizar em proveito dos privados?

SP – Abdicou e não abdicou, porque continua a ser o Estado que, através dos PDM (Planos Directores Municipais), decide qual é o solo urbanizável e qual não é, gerando dessa forma as tais mais-valias. Só que depois não existe nenhum instrumento que permita às Câmaras e ao Estado controlá-las, pelo que os proprietários dos terrenos assinalados como urbanizáveis no PDM pedem rios de dinheiro pelos solos – é daí que vem o preço desenfreado das casas.

NM – Esta subida de preços localiza-se sobretudo nos últimos vinte anos. Haverá certamente outros factores que para isso contribuem...

SP – A especulação inicia-se em 1965, mas a bola de neve cresce muito com a inflação galopante dos anos 70, agravando-se com a ruptura da Bolsa.

NM – E com as facilidades no crédito à habitação a partir dos anos 90.

SP – Sim, claro. Verifica-se uma procura patológica de imobiliário, uma procura que não é para utilização nem para ren-

“A família alargada foi violentamente destruída no nosso país também devido à política urbanística das últimas décadas. É surpreendente que não haja sensibilidade política para isso!”



construção não devia ir além dos cinco contos por metro quadrado. Teríamos então 125 contos. Agora juntemos encargos de administração, custo de projectos, de capital – vamos juntar mais quarenta contos, incluindo já o lucro do promotor. Estávamos nos 165, 170 contos! Logo, uma casa de 120 m², em Portugal, devia andar abaixo dos 20 mil contos, partindo de um valor normal para os terrenos. Claro que haverá zonas privilegiadas ou construções muito luxuosas onde o metro quadrado poderá ser um pouco mais caro. Mas o que se passa hoje é que o factor solo está a pesar nos preços de forma disparatada...

NM – Entre vários países ocidentais – EUA, Dinamarca, Holanda, França, Itália, Espanha, etc – Portugal surge, num estudo de 1997, como aquele onde a área útil de habitação por pessoa é mais escassa: menos de 30 m², contra mais de 50 nos EUA...

SP – Dessa ausência de espaço advém desde logo a criação de conflitos. Por muita intimidade que haja com os outros membros da família, é preciso espaço para se estar só, a recato – trata-se do direito à privacidade.

NM – Não existirão outras consequências, como a diminuição do tamanho das famílias? Afinal, de 1981 para 91 passaram de uma média de 3,3 pessoas por agregado para 2,9.

| Os nossos neurónios |

Matriz – Sidónio Parda

Infra-estruturação – 1947, São João da Madeira

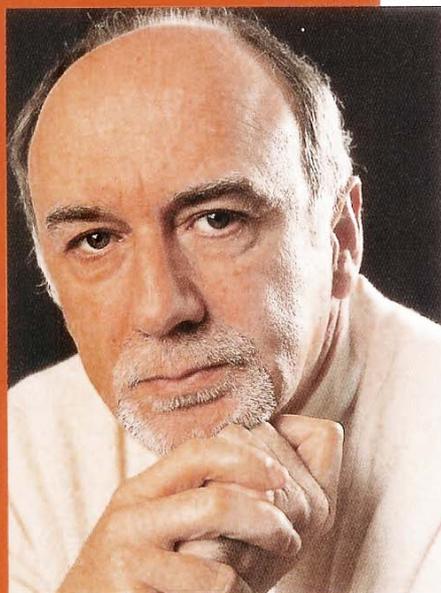
Plano Director – Licenciatura em arquitectura paisagista e engenharia agrónoma na Universidade Técnica de Lisboa; doutoramento em planeamento do território pela UTL

Área de construção – Professor agregado de urbanismo na UTL

Património – É autor do Parque da Cidade do Porto e do Parque da Cidade de Almada.

Publicou *Normas Urbanísticas* (quatro volumes, UTL, 1992-99); *Planeamento do Território, Instrumentos para Análise Física* (UTL, 1987); *Entrevista com Ian McHarg* (CESUR.IST, 1992); *Arquitectura de uma paisagem/ Parque Urbano de Almada* (ed CESUR, 1997), etc.

Mais-valia – Projectar e construir paisagens



dimento, é para especulação. Ora podemos ter ouro ou jóias guardados em casa, que com isso não prejudicamos ninguém. Mas ninguém pode guardar o território, os edifícios construídos, e negá-los ao uso social. A propriedade imobiliária tem uma função social evidente. O território é um bem essencial. Não podemos brincar aos liberais com o sector imobiliário!

NM – Outra das suas críticas à legislação nesta área é a da inexistência, excepto na lei de solos de 76, de menção às ditas mais-valias. Quer explicar o que são?

SP – É impressionante esse tabu, essa incapacidade dos nossos legisladores de enfrentarem a questão chave do planeamento imobiliário. As mais-valias são de dois tipos. Existem as simples, que decorrem de uma simples decisão administrativa, a que transforma um terreno rústico em urbanizável, em sede de PDM.

NM – Uma simplicidade que é tudo menos simples.

SP – Sim... Depois há o outro tipo de mais-valias, as indirectas, que advêm da localização do terreno face a um quadro de equipamentos, infra-estruturas sociais, etc. É isso que torna um terreno na zona central de Lisboa seguramente mais valioso que um numa pequena povoação no interior do País. Outro exemplo: a nova ponte sobre o Tejo valorizou muito os

terrenos na zona do Montijo e de Alcochete, que foram até alvo de um imposto especial. Parece-me porém que as mais-valias devem ser controladas não por colecta mas no sentido de não as deixar crescer a ponto de irem vitimar o desgraçado consumidor final. Mas ultimamente até vemos o Estado, também ele, a tentar especular com as mais-valias. E isso é inadmissível! Veja-se o caso dos terrenos da Expo, que começou por vender a área de construção autorizada a 42 contos o metro quadrado e hoje está já a vender a 130 contos e há quem diga que a 217 contos! Isto é um crime!

NM – É?

SP – Claro! O Código Civil diz que a especulação é um crime. É um crime vender-se um produto de uma forma oportunista, abusiva, que ultrapassa todos os princípios elementares da razoabilidade e da ética, com uma margem de lucro completamente desproporcionada.

NM – Como se determina o que é ou não proporcionado?

SP – As mais-valias e mesmo as margens de lucro proporcionadas por um bem essencial como o solo urbanizável – produzido por instrumentos como os PDM – quem as deve determinar é o Estado!

NM – Defende pois que o Estado devia agir em relação à habitação como agiu durante muito tempo em relação ao pão ou ao leite, fixando-lhe um preço máximo?

SP – É isso mesmo: considerando o preço da construção, das infra-estruturas, etc., deveria ser fixado um preço máximo para o metro quadrado indexado ao solo para os diversos segmentos do imobiliário.

NM – Outro erro que reputa de catastrófico na política urbanística é o congelamento das rendas, decretado por Salazar para Lisboa e Porto e depois alargado ao país em 75; rarefez a oferta de arrendamento, lançando o País na compra compulsiva.

SP – Esse congelamento foi alargado ao País todo pelo arquitecto Nuno Portas, é importante dizê-lo. Acabou com os senhorios e com os inquilinos!

NM – Aconteceu vai para 30 anos e o problema permanece. As rendas foram descongeladas, mas com um coeficiente de actualização baixíssimo, que não permite aos senhorios fazer face à degradação dos edifícios. Como interviria?

SP – É óbvio que é necessário ajustar o preço das rendas aos valores reais da economia, por forma a que os proprietários se sintam proprietários do que é seu!

NM – Mas, por um lado, tem arrendamentos semi-congelados com valores baixíssimos; por outro, tem as rendas livres com preços de loucura. Onde estão os “valores reais” da economia?

SP – Seria necessário fixar valores “normais” para essas casas...

NM – Já lá iremos. Mas há outra questão: a defesa da manutenção das rendas baixas passa pela alegação de que a grande maioria dos arrendatários a que respeitam não podem pagar mais.

SP – Em primeiro lugar, os proprietários privados não têm qualquer obrigação de ser a Santa Casa da Misericórdia e o Estado não os pode tratar como tal: é inconstitucional e ilegítimo. Depois, dentro dos mais de 400 mil fogos com rendas baixas devido ao congelamento, quantos casos haverá de velhinhas que não podem pagar a renda? E quantas velhinhas

| Os nossos neurónios |

ou menos velhinhas estão em casas compradas já na era da especulação a pagar mundos e fundos ao banco? Se o Estado quiser assegurar que quem está em dificuldades, a pagar rendas congeladas ou não, receba um subsídio de habitação, muito bem. Agora vitimar os senhorios é que não.

NM – Vamos então aos critérios de avaliação. Existem diversos, expressos nas diferentes leis, portarias e regulamentos, permitindo que o mesmo prédio tenha valores muito díspares consoante o fim da avaliação. O que defende nessa matéria?

SP – Que essas diferenças sejam clarificadas. Mas primeiro temos de perceber que não estamos num contexto de mercado normal. Num mercado normal os valores de expropriação deveriam ser um pouco mais elevados que os de venda livre, porque a expropriação é uma agressão, uma imposição violenta. Só que neste momento tudo pode acontecer. De-

SP – Dar-lhe a solução aqui, numa entrevista, não é fácil, não tenho esse poder de síntese. Mas, desde logo, creio que o Parlamento tem de abrir um dossier sobre esta matéria e que os partidos e a sociedade civil devem participar na discussão, com o concurso de estudos técnicos de Direito comparado. Depois há uma coisa aqui que é chave: os municípios têm de ter acesso ao solo para urbanizar com uma grande facilidade. Mas não chega: no caso de Lisboa a Câmara já tem os solos, e põe a EPUL a especular. Vendem apartamentos a jovens a quase 300 contos o metro quadrado! O necessário é que as câmaras façam planos de bairro, e não de urbanizações dormitório. Planos de cidade, como fazia o Duarte Pacheco. E com uma segmentação do mercado, com fogos de venda livre, rendas condicionadas, tudo misturado, sem guetos, com apartamentos de luxo ao lado de habitação social, na mesma rua, no mesmo bairro!

NM – Nem toda a gente partilha desse espírito.

SP – Pois acho tão horrível viver num bairro de habitação social como num só para ricos. Essas segregações são disparatadas, não são cidade. Discordo absolutamente das políticas de realojamento instaladas no nosso país a partir do final dos anos 60 com a criação do Fundo de Fomento da Habitação. O que se fomentou foi a segregação social, com bairros dormitório de péssima arquitectura que destruíram a cidade. Esse acordo tácito que se instalou no nosso país de que o Estado faz casas para os pobrezinhos e os privados abastecem tudo o que é solvente levou a uma dicotomia perversa.

NM – Precisamente: o que propõe que os municípios façam? Que comprem terrenos rústicos e os urbanizem?

SP – Sim. Mas antes de esses terrenos serem afectados a qualquer uso, sendo dessa forma o município a arrecadar as mais-valias, que nunca deveriam ir para além dos 100 euros por metro quadrado de construção autorizada, muito longe dos 500 que a EPUL está a cobrar. Deve ser o Estado a produzir o solo urbanizado, a fazer a cidade, tendo assim também o papel de regulador do mercado. Estamos a falar de uma necessidade básica!

NM – A reformulação da fiscalidade do património é outra forma de intervir na área do urbanismo. Existem várias propostas...

SP – O problema das propostas existentes é que, não havendo critérios de avaliação e sendo o actual valor do mercado não aceitável, especulativo, o valor fiscal, ao referir-se-lhe, sofre da mesma patologia. Defendo que se tome como referência neste caso não o valor do espaço edificado, que exige uma avaliação casuística, que não pode ser feita a não ser *in situ*. Se formos para um sistema simplificado, autodeclarativo, com um valor presumido, teremos fatalmente que recorrer ao valor de base territorial, que é o valor da área de construção autorizada, considerando também o uso e a localização. E esse valor pode ser presumido porque iríamos para a tal avaliação politicamente fixada que devia ficar abaixo dos 200 euros por metro quadrado.

NM – Para a cidade de Lisboa teria um valor de referência por metro quadrado de x que iria variar ligeiramente de acordo com localizações, é isso?

SP – Sim, essa valorização teria de depender do nível de infra-estruturação e de serviços (transportes, escolas, centros de saúde, etc.). Teria então um valor territorial presumível, com valores fiscais objectivos. É o critério que sugeri ao professor

“Esta subida histórica dos preços resulta de uma total ausência de políticas urbanas. Porque o mercado imobiliário, como todos os mercados, não se auto-regula”



pende dos avaliadores, dos tribunais, de circunstâncias imprevisíveis...

NM – Ou, pelo contrário, absolutamente previsíveis.

SP – Quando não existem critérios esclarecidos e tudo depende da subjectividade... A Quinta do Ludo, no Algarve, teve avaliações, todas sérias, que variavam entre os 300 mil contos e os 13 milhões.

NM – Em que medida é que este estado de coisas difere do que se passa noutros países ocidentais?

SP – A diferença está na própria paisagem. Quando chega à Alemanha, à Holanda, à Dinamarca, não vê edifícios abandonados e devolutos, vê tudo utilizado e arranjado... Tudo a funcionar. E aqui, só em Lisboa, tem 30 mil prédios em ruínas, o país um caos de abandono, as florestas a arder... Isto é tudo falta de organização social, não é que sejamos uns selvagens...

NM – Não?

SP – Não creio. O que falta aqui é um investimento na organização política e administrativa, para além de alguns aspectos culturais, lançados pela propaganda do dito mercado.

NM – Defende, como o economista americano Samuelson, que o governo actue sobre o mercado, não contra a lei da oferta e da procura, mas através da mesma. Como, exactamente?

| Os nossos neurónios |

Sousa Franco quando era ministro das finanças e que permitiria um tratamento igualitário...

NM – Dois prédios de igual área, na mesma rua, pagariam o mesmo de contribuição autárquica, mesmo que um estivesse em ruínas e o outro cheio de escritórios?

SP – Sim, porque ambos têm a mesma área de construção autorizada. E o prédio em ruínas devia ainda pagar uma multa, por estar em ruínas... O rendimento do imóvel não tem nada a ver com isto de que estamos a falar: desde 1988, quando foi aplicada a reforma fiscal do ministro Miguel Cadilhe, que o rendimento é tributado em sede de IRS e de IRC. Este é um imposto sobre o imóvel, de *per si*, sobre a coisa territorial.

NM – Crê que este imposto, devidamente actualizado, poderia dissuadir os proprietários de ter prédios devolutos a

meçar a ser dedutível, os construtores civis, na sua contabilidade, passam a poder recuperá-lo. E aí corre-se o risco de o Estado perder receita, o que não é aceitável nesta conjuntura. De modo que talvez seja preferível, como quer a Alemanha, ter uma sisa a dois por cento, acabando com as isenções. Resultado: a receita de sisa, que anda nos 120 milhões de contos, aumentava talvez uns 15 por cento...

NM – E a justiça social também, já que quem mais foge à sisa é quem tem dinheiro para pagar a pronto.

SP – Exactamente, quem pede empréstimo não pode fugir. E para quem paga 10 mil contos por uma casa, mais 200 c não é muito significativo...

NM – O problema é que não há casas a 10 mil contos...

SP – Devia haver casas em segunda mão a esse preço. Incrível é que as casas velhas estejam a ser vendidas a preços superiores aos que deviam ser pagos pelas novas!

NM – Crê que a aplicação de medidas fiscais como as que preconiza poderia regularizar o mercado. Mas em que prazo?

SP – Em cinco a dez anos.

NM – Depois de elencar todas as consequências catastróficas para o País – em termos de coesão social, natalidade, bem-estar das famílias, produtividade, etc. – devido à inexistência de planeamento urbanístico, acha que podemos dar-nos ao luxo de esperar tanto?

SP – Acho que por este caminho nem daqui a vinte ou trinta anos. Porque não vejo nenhuma força política com vontade, condições, esclarecimento e capacidade para se abalançar a uma questão destas.

NM – Se o novo governo lhe pedisse um conjunto de cinco medidas de emergência para pôr em ordem o preço da habitação, que resposta daria?

SP – Rever completamente a política de solos e o código das expropriações (que faz parte da política de solos), assim como a contribuição autárquica. Proceder ao descongelamento acelerado das rendas. E, como já frisei, dar aos municípios acesso ao solo para urbanizar.

NM – Tem alguma esperança que lhe façam essa pergunta?

SP – A minha missão profissional, como académico e investigador nesta matéria, é produzir estudos, contribuindo para o conhecimento neste domínio.

NM – Fala-se muito de lobbies em Portugal, sobretudo nos últimos tempos. Como é que acha que os da construção civil reagiriam a uma regulamentação do sector?

SP – Quem iria perder muito dinheiro – ou a perspectiva de o ganhar – seriam proprietários avulsos de terrenos urbanizáveis. Mas o chamado lobby da construção reagiria bem. A associação das empresas de construção (AECOPS) seria a primeira a festejar a existência de uma política de solos transparente que proporcione aos construtores e promotores espaços urbanizados onde possam trabalhar com preços adequados.

NM – Parece então não existir ninguém contra uma regulamentação, mas também não surge ninguém a exigí-la. Que enigma.

SP – O país sofre de alguma estagnação. E, deixe-me dizer-lhe, esta deve ser uma das poucas entrevistas na comunicação social a referir a questão essencial das mais valias. Não há estudos económicos nesta matéria! Dir-se-ia que é um assunto interdito, mais um tabu. •

“Dado o preço da construção, das infra-estruturas, etc, o Estado deveria fixar um valor máximo para o metro quadrado do imobiliário. Não podemos brincar aos liberalismos!”



degradar-se à espera de uma mirífica “valorização”?

SP – É uma das funções da contribuição autárquica desmotivar a posse de prédios sem utilização e sem rendimento. Acresce que a situação é muito injusta, porque devido à desactualização das matrizes e à má configuração do sistema, há famílias a pagar autênticos assaltos à mão armada por um pequeno apartamento, quando outras, por prédios idênticos, pagam quase nada ou ficam isentas. Com o tipo de regulação que proponho desagravam-se essas famílias que estão a pagar mais de 250 contos por ano e as que não pagam nada iam pagar um valor razoável. E assim as receitas da contribuição autárquica poderiam até duplicar.

NM – E quanto à sisa? Defende a sua extinção?

SP – Já defendi, por princípio. Afinal, quase toda a gente considera a sisa um imposto perverso ou até estúpido, como dizia o engenheiro António Guterres. Porque penaliza algo que devia ser fomentado – a mobilidade das empresas e das famílias. Só que para acabar com a sisa teríamos de introduzir o IVA no produto final da construção civil. Como em Portugal não há ninguém a tratar bem estes assuntos, não se requereu a tempo na UE o IVA a zero ou a 8 por cento para a construção civil. Na minha opinião, o valor deveria andar entre os oito e os 12 por cento, para não criar um rombo nas finanças públicas nem inflacionar mais o imobiliário. Mas de qualquer forma é arriscado, porque no dia em que o IVA co-