

Apreciação Crítica do livro “Património Imobiliário — Referências para a Avaliação” da autoria de Sidónio Pardal e Carlos Baptista Lobo, apresentada no acto do seu lançamento, no dia 2 de Março, no Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, pelo Professor Manuel Leal da Costa Lobo

Este livro que hoje nos reúne surge como um imperativo de consciência perante um **tema que tem evoluído de forma atribulada com enormes consequências negativas para todos nós**, para o país em geral. De facto, como acabar com as flutuações de política urbanística? **A matéria é, em si mesma, complexa e emaranhada**, é uma meada com muitas pontas que torna difícil desemaranhá-la e depois ligar as suas partes, condição indispensável para construir algo de sólido e bem fundado (passe a analogia com a engenharia civil...). Custa a entrar na leitura desta floresta, mesmo que o façamos à catanada, tal a densidade dos problemas e a necessidade de avançar devagar, com prudência. Mas depois é-se movido pela riqueza do conteúdo, pela abrangência dos pontos de vista...e aí vamos nós a ler o livro, sem parança, como que interessados pelo seu enredo e tentados a ir ver o fim do livro, as suas conclusões, o resultado de tanto estudo e labor... e aqui ficamos confundidos, com sentimentos opostos: de um lado capazes de apostar no fio de raciocínio do livro e de esperar que dê frutos, repondo a inteligência e o saber o como nesta matéria tão maltratada, por outro com uma sensação de desânimo, por tanto tempo e tantas confusões se terem acumulado com tão poucos resultados...

Valerá a pena o esforço? Ou será melhor viver no equívoco, na selva de oportunismos e na nossa proverbial mediocridade. Eu sou incorrigível. Apesar de tudo **aposto na esperança, na dignidade dos profissionais e na determinação para lutar por um mundo melhor**. E como base para esta **onda de optimismo** está **o próprio livro**, os patrocínios que suscitou, o trabalho envolvido com a participação de tantos técnicos e a própria sessão onde nos encontramos onde o poder político está presente, bem presente, como que a estimular-nos para não desfalecermos neste combate difícil, onde temos perdido tantas batalhas mas onde continuamos a acreditar na vitória final na guerra. Como velho urbanista, cansado de enfrentar as dificuldades de sistemas onde **as condições do jogo fundiário estão constantemente viciadas**, só queria felicitar os políticos que avançaram no processo através deste estudo e incentivar todos os intervenientes a levar a sua tarefa até ao fim, oferecendo à sociedade, e a Portugal, uma via inteligente de trabalhar no domínio do planeamento urbanístico e do processo fundiário, imparáveis na base indispensável para o progresso do país e para vencer as crises económicas, com verdade e com ânimo, **dando a cara e estimulando o diálogo construtivo e as tertúlias de ideias** onde as nossas inteligências sejam postas ao serviço das questões colectivas.

Só assim poderíamos conseguir **condições para melhorar os planos do espaço humanizado** – planos regionais, municipais, intermunicipais e de pormenor, integrados numa gestão divulgada e lançados numa estratégia monitorizada, coordenada por **um poder político e um corpo técnico, ambos bem visíveis** e actuando num sistema de diálogos e de confiança... numa palavra, assumindo o **planeamento do território como uma missão** e uma obrigação.

De facto, o solo está na base do desenvolvimento das comunidades humanas e, já não estando no tempo de D. Sancho I a distribuir terras e a definir o povoamento, **há que encontrar uma solução para a administração do território**, limpando-a de todas as irregularidades e iniquidades que são a nossa vergonha: os clandestinos e as ilegalidades, as leis desligadas da cultura do nosso povo, as expropriações aos preços escandalosos, o entesouramento e a indisponibilidade dos solos necessários á vida colectiva e ao progresso.

Cabendo-me participar no lançamento do livro sobre “Património Imobiliário”, percorri-o todo e sublinhei os aspectos que me pareceu indispensável focar na minha apresentação.

Contei-os... **e eram 50!** Assim, tenho que desistir de os abordar a todos nesta sessão. Apenas refiro alguns aspectos, em conjunto, procurando chamar a vossa atenção de forma telegráfica para o conteúdo desta obra, que é muito rico e só espera que o memorizem, que o consultem e o tenham em consideração, até novos progressos que o futuro venha a proporcionar.

Assim:

1. **Há que impedir que os preços normais dos terrenos dos espaços agrícolas e florestais sejam afectados por causas exteriores** mas aceitar normais **diferenciais positivos com origem em questões afectivas e de vilegiatura.**
2. Não é aceitável é que se continue a complicar os sistemas de estudo por falta do **correcto e completo cadastro nacional, que também afecta a própria estabilidade do sistema financeiro.**
3. Há que compreender a abrangência do conceito de planeamento, no contexto da administração do território.
4. Não é admissível que não se tenha encontrado a solução para o U.C., o Único Caminho, para a administração socialmente positiva e realista, que atenda a todas as situações económico-sociais, com a tecnologia disponível, para garantir que os estabelecimentos humanos não descaiam para um **processo vergonhoso de ilegalidades e clandestinidades.** Eu acrescento que o **Único Caminho** está disponível, o conteúdo deste livro ajuda a apoiá-lo. Agora só falta coragem aos dirigentes políticos e uma equipa sabedora e decidida, para que se torne real o direito à habitação, ao uso racional do solo. Objectivo a assegurar, em solidariedade institucional, pelo Governo Central, pelas Autarquias Regionais e Locais e pelas organizações da população.

5. **A indisponibilidade do território, provocado pelas leis, pelos costumes, pelos interesses manipulados e pelo contexto de uma moral social**, é causa de inadaptação, de perdas económicas, de inflação do preço do solo, de desorientação dos mercados. Somos nós assim tão ricos para esbanjar riqueza e para impedir o progresso com a instalação duma especulação que elimina os preços moderados?
6. Como conseguir que as instituições actuem de facto com base no interesse público? E como agir no caso de alarme ou emergências?
7. O que dizer dos **preceitos arquitectónicos e burocráticos que os portugueses não entendem porque se afastam do entendimento cultural da população** e estimulam o seu refúgio numa luta sem civismo, pelo seu exclusivo interesse pessoal: **“cada um que se amane”**...?
8. Muitas das acções com um fundo social têm caído na construção de **bairros cada vez mais segregados socialmente**, que corroem o sentido de **coesão social das cidades**.
9. **Terão, os direitos de uso, o necessário respeito pela cultura**, pela educação, pelas práticas cívicas e pelas possibilidades reais da população?
10. Porque não aprendemos com o passado, no que tenham de bom? Como foi possível construir Alvalade? Numa política de impacto positivo em muitos domínios...
11. E porque não monitorizar as **consequências da lei de loteamentos privados de 1965**? Porque teve tanto impacto negativo?
12. Também é de assinalar que **os novos espaços urbanos estão quase sempre prisioneiros do anterior parcelário rústico**, dando origem, **somado com as tutelas geométricas e burocráticas sectoriais**, como a RAN e a REN, às urbanizações **esquinudas**, sem nexos e sem uma forma humanizada.
13. Será também útil **seguir a História dos processos de urbanização** a partir dos anos **30/40**, com as leis iniciais do urbanismo moderno no nosso país, e a **lei 2030**, que definia a forma de lotear e o destino das mais-valias, passando pela lei de **1965** dos loteamentos privados, e depois, em **1970**, pela lei dos solos e o conceito de expropriação sistemática (que ainda hoje é mal compreendida, talvez por nem sempre ter sido bem aplicada... ou porque os interesses em jogo eram muito poderosos e mal avisados) e a seguir pelas leis mal arquitectadas de **1976** e de **1982**, um pouco aperfeiçoadas pelo **DL69/90** mas depois **sucessivamente adulteradas** por várias leis avulso e sectoriais que só serviram para complicar.
14. **Depois temos as questões dos perímetros urbanos, das construções dispersas, dos empreendimentos que fogem às leis** dos loteamentos (como o **turismo**, os **PIN**, etc.), um enorme saldo excedentário **de casas devolutas**, sem sentido prático.

15. **Outro ponto: o mau desenho do espaço urbano e o seu sobreuso**, que atinge a própria política de estacionamento de forma bem negativa para a qualificação das cidades e vilas.
16. Igualmente os Centros Históricos e as áreas em Zonas de Protecção de Imóveis Classificados podem definir por falta de um conteúdo construtivo e actuante que permita a actualização realista desse património sem o degradar.
17. O todo num contexto de **mau conhecimento da equação financeira da actividade urbanística**. Ora as necessidades financeiras dos municípios e as consequências da protecção de valores naturais e culturais e outras restrições de utilidade pública, apontam para vias de solidariedade interinstitucional e para soluções intermunicipais e, por vezes, regionais.
18. Depois temos uma extensa explanação do que é **o mercado imobiliário e sua complexidade**... onde surgem as **AUGI** e suas políticas como uma aberração que imporia uma **actuação preventiva**, que eliminasse tal fenómeno e o tratasse especificamente nos seus cambiantes.
19. Outro ponto crucial é a **permanente e extensiva informação sobre o mercado fundiário**, não esquecendo que a lógica dos preços dos solos varia muito no tempo, face às causas que o determinam. Qual é o preço justo?
20. Depois vem a ideia de **segmentação do mercado, questão da maior importância mas difícil de equacionar. Talvez haja que investir mais estudo e debate neste ponto**.
21. Também é fundamental perceber o que é o planeamento do território e como se articula com os estudos de ordenamento, normalmente sectoriais e de base científica, orientadores.
22. Assim voltamos à questão essencial: **quem é capaz de organizar uma Lei de Solos, bem estruturada e alicerçada à altura das culturas da população e com estabilidade, de forma a assegurar confiança** nos processos urbanísticos e sua administração? É um desafio... É que actualmente **pensa-se no solo mais como uma oportunidade de negócio** do que de um bem que está na base da coesão social, das condições de vida das populações e da dignidade da administração pública. Seria como fazer do pão um grande negócio sem olhar às necessidades das pessoas.
23. **Tudo isto entronca nos direitos da propriedade e na sua avaliação**. Aqui se encontra a **forma de disponibilizar o solo** e a figura da expropriação, temas que devem ser enfrentados com racionalidade, humanidade e justiça, de modo a atingir o **U.C. (TOW)**. Portanto a necessidade de informação e de debate na Assembleia da República.
24. **E entramos na questão do valor do solo**: De mercado? De uso? Justo? De rendimento? De substituição? De caução? De indemnização? De seguro? Líquido? De negócio? Fiscal? Etc. Não **esquecendo o contexto de permanente mudança**.

25. Como entrar aqui também com o processo de planeamento, para que seja valorizado com intervenientes devidamente qualificados e responsáveis – os urbanistas, suas equipas – e um relacionamento com os políticos, a população e os cientistas e técnicos sectoriais (PROPON¹, PIP²...).
26. **A questão dos terrenos marcados nos planos para expansão urbana... só para ficar no papel? Onde está a gestão, a estratégia (com meios) e a programação dos investimentos?**
27. Chegamos agora ao **valor de base territorial que poderá ser uma das chaves para normalizar a situação** dos solos no contexto do planeamento urbanístico.
28. E **entre a pg 119 e a pg 124 temos uma profusão de valores e equações** à espera de estudo, debate e utilização em todos os processos de planeamento e urbanização. Não podemos aqui e agora empreender a discussão destas interessantíssimas e **corajosas ilações sobre a realidade que temos e o caminho que devemos tomar.**
29. Daqui resulta a necessidade de avaliação, portanto de avaliadores, que deveriam estar sempre presentes ou disponíveis para trabalhar nas equipas de urbanistas e nos organismos de gestão territorial, antes de mais as autarquias locais.
30. **Depois refere, a pg 131** – “importante um ordenamento do território tendencialmente estável”. Eu acrescentaria: portanto com capacidade e flexibilidade sustentável perante as evoluções futuras. Ou seja, **é necessário um conceito de planeamento, que nos traz a prática urbanística transdisciplinar.**
31. E este livro fala-nos dos **processos de avaliação** e dos seus **métodos de trabalho**, incluindo o valor das depreciações previsíveis, indispensáveis em qualquer estudo económico de operações urbanísticas.
32. E termina o livro com a apresentação de alguns problemas de avaliação, do maior interesse para quem trabalha no sector, incluindo as operações de perequação.
33. **Conclui com algumas notas e conselhos para os profissionais e políticos** envolvidos no processo.

E eu concludo – vai haver opiniões diversas, vão gerar-se conflitos... mas não são insolúveis, se soubermos aplicar metodologias de mediação activa, na procura de 3.^{as} soluções que as partes poderão e deverão aceitar.

PARABÉNS AOS AUTORES E AOS MENTORES DO NOTÁVEL TRABALHO!

¹ Profissionais-ponte dos serviços sectoriais.

² Profissionais interníveis da administração, permanente.