

O PREÇO DO SOLO NA REABILITAÇÃO URBANA

Podemos constatar que o elevado preço do solo é o principal factor que está a impedir e inviabilizar as operações de reabilitação urbana de prédios degradados e em estado de ruína e abandono nas áreas mais centrais das cidades, onde existe uma forte procura interessada em investir na compra e recuperação desses edifícios. Não são negligenciáveis outros factores de impedimento e custos de contexto associados ao peso burocrático do licenciamento, mas a falta de fluidez do mercado deve-se seguramente aos valores exorbitantes que os proprietários pedem, num quadro de desinformação e de falta de referências demonstradoras da lógica que assiste à composição dos preços do imobiliário.

Seria construtivo e eficiente para regular o valor do solo promover uma oferta pública de referência para todos os segmentos da procura em que a venda se efectuasse a preço justo em direito de usufruto, portanto, com direitos reais da propriedade limitados. O proprietário passaria a poder edificar ou recuperar apenas para utilização própria ou dos seus descendentes e para arrendamento, sendo-lhe interdito o direito de venda, já que o direito dominial continuaria na posse do Município ou do Estado. Sempre que o usufrutuário pretendesse desfazer-se do imóvel este retornaria à posse pública mediante justa indemnização pré-contratualizada a coberto de um regulamento geral e voltaria novamente ao mercado por esta oferta pública específica. Haveria, assim, um segmento do parque edificado subtraído a qualquer prática especulativa e os preços aí praticados teriam uma influência moderadora e prudencial nos restantes sectores do mercado.

A oferta pública de solo urbanizado em sítios bem localizados e enquadrada numa estrutura de bairro, abrangendo todas as utilizações e dirigida a todos os estratos sócio-económicos, teria um efeito expressivo na dinamização da reabilitação e consequente sustentação do sector da construção civil.

A informação e divulgação dos valores do solo através de um sistema de cartas de preços, com avaliação crítica e explicação da lógica das diversas componentes que intervêm na sua formação, só por si, ajudariam a regular o mercado e teriam um efeito esclarecedor e pedagógico no comportamento razoável e prudencial dos diversos agentes do mercado da parte de quem vende,

de quem compra, de quem avalia e de quem concede crédito hipotecário caucionado por activos imobiliários.

Esta política respeitaria escrupulosamente os direitos da propriedade privada e ajudaria a travar o passo às políticas inaceitáveis que se propõem aplicar “castigos fiscais” aos proprietários de prédios abandonados. Se o Estado ou o Município quer actuar sobre prédios abandonados e em estado de ruína, sem violar as prerrogativas da propriedade privada, pode:

- a) Promover uma oferta pública de referência;
- b) Proceder à expropriação com justa indemnização;
- c) Criar um procedimento transparente e seguro de arrendamento e de venda forçada em caso de comprovada incapacidade ou desinteresse do proprietário em assegurar o normal estado e função social da sua propriedade.

O sector da construção civil só poderá garantir uma carteira de obra regular, com permanência, em resultado de uma política de criteriosa conservação do parque edificado promovida e sustentada pelos seus proprietários, sejam estes os particulares, os municípios ou o Estado. Mas para que tal aconteça é importante que o Estado e os municípios dêem o bom exemplo na reabilitação e conservação do seu parque edificado.

A criação de uma cultura de asseio e de utilização prática dos imóveis, disponibilizando-os sem preconceitos para todos os segmentos da procura, terá também como resultado assegurar uma frente de trabalho regular e saudável para as empresas de construção civil.

Professor Doutor Sidónio Pardal

Lisboa, 4 de Junho de 2012