

## THE INFLUENCE OF TOWN PLANNING AND LEGAL INSTRUMENTS IN THE REAL ESTATE MARKET

Portugal é um país com grandes potencialidades de desenvolvimento em todos os sectores, o que directa ou indirectamente envolve o imobiliário. Tem excelentes condições para a produção florestal, onde se destaca a produção de cortiça em regiões demarcadas. Na produção agrícola distingue-se a vinha e o olival. Para o turismo o país oferece grande diversidade paisagística, clima ameno, belíssimas praias, património cultural e arquitectónico muito rico, uma excelente gastronomia, segurança, paz social e estabilidade política. Com os seus predicados geográficos e sociais, Portugal é um país atraente no contexto europeu, ainda pouco conhecido e, por vezes, subestimado.

O acto de planear é praticado por todas as pessoas e instituições. Todos nós pensamos e idealizamos formas de estar e de intervir sobre o território e é importante que o planeamento formal, administrativo, feito pelo Estado e pelas Autarquias, tenha consciência desta dimensão universal do acto de conceber e construir o mundo.

O mercado imobiliário opera com um produto especial: o território, com tudo o que ele comporta de essencial para a vida, seja a vida social seja a vida selvagem. A apropriação e disponibilização do espaço territorial, como bem de 1.<sup>a</sup> necessidade, é matéria complexa que constitui um desafio para as ciências do Urbanismo, da Economia e do Direito, disciplinas que sofrem de acentuados atrasos no estudo e conceptualização dos modelos relacionais entre a sociedade e o território.

Em Portugal confronta-se uma tradição de relativa liberdade de transformação dos usos do solo e de construção da paisagem com a intervenção crescente da Administração Pública e das Leis na determinação e controlo das dinâmicas territoriais e direitos edificatórios. Neste contexto complicam-se as relações de dependência da propriedade privada e dos promotores imobiliários relativamente aos diversos organismos da Administração Pública que tutelam as diversas vertentes do planeamento do território.

Um dos problemas criados pelos planos administrativos consiste na excessiva regulamentação dos usos do solo, exacerbando as suas competências e capacidades previsionais e preditivas, criando graves dificuldades aos empresários dos diversos sectores: florestal, agrícola, urbano, turístico, industrial e mesmo à própria Administração quando surge a necessidade de executar obras públicas (vias, barragens e outras infraestruturas) que, não estando previstas nos planos, têm dificuldade em se legitimarem.

Sendo indiscutivelmente necessário haver uma planificação que traga racionalidade, justiça e confiança ao mercado imobiliário é pertinente o cuidado de evitar que o

planeamento protagonize o oposto, a irracionalidade, a injustiça e a desconfiança, porque ele também pode servir, perversamente, para esses fins.

A confiança nos planos é fundamental para o mercado pois hoje quem compra mas principalmente quem vende tem o direito de saber efectivamente o que está a vender e, como isso é determinado pelo conteúdo pelos planos, coloca-se aqui pertinentemente a questão da garantia desses conteúdos. Temos assim uma situação um pouco paradoxal: por um lado, a economia carece de uma dinâmica territorial com alguma flexibilidade e, por outro, exige-se uma confiança nos conteúdos dos planos o que pressupõe a sua permanência.

Esta dificuldade de conjugar os planos com as oportunidades de desenvolvimento é sentida em Portugal, principalmente pelas Autarquias, as quais pretendem atrair e fixar os investimentos nos seus concelhos. Para isso, necessitam de instrumentos de planeamento inteligentes e actualizados que facilitem, ajudem e qualifiquem a promoção imobiliária ao invés de se apresentarem apenas como uma formalidade burocrática e legalista, indiferente aos acontecimentos da vida real.

Apesar da burocracia ainda ser pesada o sistema tem melhorado e os processos, quando são tecnicamente bem informados e bem instruídos, têm um tratamento em prazos aceitáveis. Da parte da promoção imobiliária, o mercado espera uma oferta mais diversificada e imaginativa. Nas últimas décadas a oferta incidiu de forma excessiva na habitação colectiva com apartamentos de pequenas dimensões. Esse mercado está quase esgotado, em muitas cidades há excedentes. Entretanto, outros produtos de melhor qualidade escasseiam no mercado, não obstante haver grande procura.

O planeamento urbanístico pode ajudar muito se contribuir para uma organização do desenho urbano no sentido de criar bairros atraentes, de usos mistos: habitação, comércio, serviços e tudo o que enriquece e anima a vida urbana. A promoção imobiliária deve também apostar neste produto complexo, o qual é mais seguro, sob o ponto de vista do investimento, embora mais difícil de tratar ao nível do projecto arquitectónico e paisagístico e mais complicado de promover ao nível do *marketing*. Talvez por isso este modelo tenha sido desprezado nas últimas décadas.

Os planos influenciam também o mercado ao regularem a divisão e a dimensão da propriedade nos seus diversos usos. A divisão da propriedade, só por si, pode gerar uma mais-valia. Mesmo no solo rústico isto acontece. Quando, por exemplo, um prédio florestal com cerca de 100 hectares é dividido em 5 prédios de 20 hectares, o preço unitário do solo pode sofrer um aumento de 250 %, revelando que se está perante uma procura

anormal, disposta a pagar um preço fundiário que nunca poderá ser amortizado pelo rendimento proporcionado pela exploração florestal.

Este problema, das procuras adventícias de solo rústico que põem em causa a estrutura agro-florestal, é uma questão clássica, já referida por Henry George, nos EUA, no final do século XIX.

Haverá zonas onde convirá impedir a divisão da propriedade e outras onde é necessário fomentá-la. Não tem sentido defender um princípio genérico e abstracto neste domínio.

A orientação correcta passa por evitar regulamentações muito genéricas e dar preferência ao tratamento casuístico das regiões e dos sítios, respondendo directamente às necessidades das populações e oportunidades de desenvolvimento que concretamente se apresentem para cada sítio.

O planeamento, como instrumento regulador do mercado imobiliário, tem em vista os seguintes objectivos, que caracterizam aquilo a que podemos chamar um comportamento normal desse mercado:

- Que os preços dos imóveis sejam acessíveis e considerados razoáveis no quadro dos parâmetros económicos da sociedade.
- Que o ritmo de transacções seja fluido de modo a satisfazer as expectativas da oferta e da procura.
- Que as ofertas sejam diversificadas respeitando padrões de qualidade para todos os segmentos da procura.
- Que as hipóteses de vender ou de alugar um prédio, sob o ponto de vista da análise económica, sejam equivalentes mesmo considerando o factor de risco a médio e longo prazo. No contexto actual do mercado português a hipótese do aluguer apresenta-se pouco atraente quer para a oferta quer para a procura. É um problema em estudo que o Governo deverá resolver a curto prazo dando mais garantias ao proprietário em caso de incumprimento ou desleixo do inquilino e criando condições para uma redução geral dos preços do imobiliário, o que permitirá uma descida do valor das rendas tornando este mercado mais convidativo.
- Que a procura encontre facilmente no mercado produtos que a satisfaçam pela razoabilidade dos preços e pelas qualidades da arquitectura, da construção, da integração urbana e da expressão paisagística do sítio.

- Que seja segura e atraente a aplicação de poupanças em prédios de rendimento.
- Que as regras urbanísticas, em vez de conduzirem à renovação urbana, motivem a reabilitação e conservação dos imóveis existentes.
- Que o regime da propriedade e da fiscalidade sobre o imobiliário motive a utilização e exploração dos prédios não permitindo o seu abandono em estado de ruína.
- Que os preços do solo para urbanizar e para construir sejam razoáveis e que seja garantida a disponibilização dos terrenos, em tempo útil, para a promoção de iniciativa pública e privada, através de contratualizações urbanísticas e de acções promocionais programadas que permitam a participação concorrencial dos investidores interessados.

Os promotores imobiliários têm um papel importante na fase de elaboração dos planos se participarem explicitando os seus interesses e disponibilidades, com base em estudos e argumentações bem fundamentados e claramente orientados para se conjugarem com o interesse público.

As ideias e iniciativas a cultivar no mercado imobiliário devem fazer uma interpretação actual dos usos múltiplos a que se presta o espaço florestal; atender aos recursos existentes no espaço agrícola, nomeadamente nas aldeias rurais abandonadas que se prestem a reconversões de uso. Portugal tem uma rede de povoamento rural quase abandonada e de grande valor paisagístico que constitui um recurso e um desafio para o mercado imobiliário. A reabilitação destas aldeias com base no conceito de espaços de vilegiatura, onde se conjuguem vertentes turísticas e residenciais com dinâmicas empresariais geradoras de emprego local, tem grandes potencialidades se for equacionada no mercado internacional.

Os preços do imobiliário variam, naturalmente, em função das características geográficas, com um peso muito elevado para a sua localização relativamente aos aglomerados urbanos e à costa. Como informação geral, apresento aqui uma tabela de valores, que não tem outro fim senão o de mencionar as componentes principais da formação do preço do imobiliário face ao uso habitacional, o qual tem uma influência determinante sobre o comportamento do mercado para outros usos.

Professor Doutor Sidónio Pardal<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Urbanista e Arquitecto Paisagista, Professor da Universidade Técnica de Lisboa

### Valores de referência para uma análise do mercado imobiliário

SOLO SILVESTRE	750 a 5000 € / ha
SOLO AGRÍCOLA	5000 a 25000 € / ha
SOLO URBANIZÁVEL	A simples autorização administrativa de alteração do uso do solo de rústico para urbano gera automaticamente uma valorização de 2500 € por fogo chegando, nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, a alcançar valores da ordem dos 75 000 € por fogo. Mais-valias simples vão de 10 000 € a 4 500 000 € por hectare.
SOLO URBANO	O seu valor depende da localização, utilizações, índice de construção, n.º de fogos autorizados.

### Composição do preço por m<sup>2</sup> de construção para habitação colectiva

URBANIZAÇÃO	Custo do solo rústico destinado à urbanização	7.5 €
	Infraestruturação geral	100 €
	Encargos (Projecto Administração Financiamento)	12.5 €
	Margem de lucro	30 €
	Mais-valias (normais)	25 a 50 €
	Valor da área de construção autorizada	125 a 150 €
	Preços do mercado da área de construção autorizada	125 a 1500 €
EDIFICAÇÃO	Custo de construção	450 a 650 €
	Encargos (Projecto Administração Financiamento)	75 € /m <sup>2</sup>
	Margem de lucro	150 a 400 €
<b>VALORES DE MERCADO</b>		<b>800 a 2625 €</b>