

# ECONOMIA POLÍTICA DO URBANISMO PORTUGUÊS — QUATRO DÉCADAS DE RENTISMO, CORRUPÇÃO E INCOMPETÊNCIA

PEDRO BINGRE | ENGENHEIRO FLORESTAL, PROFESSOR NO INSTITUTO POLITÉCNICO DE COIMBRA

## 1965: O ANO DA MORTE DO URBANISMO PORTUGUÊS

O aspecto mais notável do urbanismo português é o facto de se encontrar clinicamente morto desde 29 de Novembro de 1965. Continua biologicamente vivo, no sentido em que ainda circula sangue pelos seus membros, construindo com espasmos novas urbanizações — mas estas têm a forma de obras construídas sem um cérebro que gizasse um desenho urbano elegante, uma estrutura inteligente, uma filosofia ilustrada de cidade. A sentença de morte foi exarada naqueles dias pela Assembleia Nacional, sob o título de Decreto-Lei n.º 46 673, fazendo da privatização de loteamentos e mais-valias urbanísticas o estribo da política nacional de solos<sup>1</sup>. Esse diploma, seguido por outros que lhe têm dado continuidade para impedir a ressurreição do urbanismo enquanto ofício nobre, abriu as portas a quatro décadas de assalto especulativo ao território nacional, cartelizou a economia imobiliária do país, e transformou o planeamento urbanístico num mero exercício de retórica jurídico-administrativa. Os resultados insofismáveis vêm-se a olho nu. Não é possível produzir malhas urbanas com a qualidade das norte-europeias quando se pratica uma política de solos terceiro-mundista.

Desde logo surpreende a falta de cultura arquitectónica da maioria dos edifícios construídos nas últimas quatro décadas. Apesar de as Escolas portuguesas formarem arquitectos de muito alto coturno — os prémios internacionais confirmam reiteradamente o seu valor

— a maioria das construções recentes foram erguidas sem demonstrar qualquer traço de erudição. Por cada edifício singular no qual pôde, excepcionalmente, brilhar a criatividade de um arquitecto, enormes enfiamentos de prédios se estendem sem beleza, funcionalidade ou sequer sinais de inteligência no desenho. Por cada nova obra-prima que produz um dos nossos ateliês, são aprovadas nas autarquias centenas de projectos habitacionais dignos de nenhum outro destino senão o aterro da história da arquitectura. O confrangedor panorama em torno da Igreja de Santa Maria, por Siza, em Marco de Canaveses, é um exemplo eloquente entre tantos outros. Como entender este paradoxo: que num país onde não faltam talentos arquitectónicos nem escasseia a nova construção, os arquitectos vivam à míngua de oportunidades para exercer plenamente o seu *métier*?

Ao paradoxo da arquitectura une-se o da engenharia. Em barragens, pontes e aeroportos, aquém e além-fronteiras, os engenheiros civis portugueses têm demonstrado a sua capacidade de erigir competentemente as mais complexas estruturas, muitas delas premiadas. Não obstante, a qualidade física da construção habitacional das últimas décadas é, por norma, tão fraca que mais se diria tutelada por um criador de *arte povera* do que por um especialista em edificação. Dão disso testemunho proezas como a ponte ferroviária de São João, no Porto, por Edgar Cardoso: contrastando com essa obra-prima da técnica construtiva, erguem-se ao redor centenas de residências realizadas sem indícios do menor acompa-

nhamento eficaz em engenharia. Como entender que, sobejando no país engenheiros competentes, superabundem nele prédios edificadas sem competência?

Aos paradoxos da arquitectura e da engenharia somam-se as contradições da economia imobiliária. Os edifícios e as infra-estruturas dos bairros onde residem os portugueses são, em média, medíocres na qualidade dos materiais empregues, e miseráveis na qualidade da manutenção do espaço público. Um turista que viaje pelos subúrbios de Lisboa, Porto, Coimbra ou outra cidade média portuguesa nos dirá que lhe assomam memórias do Cairo, Lima, Tirana ou análogas cidades de países em vias de desenvolvimento. Presumirá, decerto, que a nossa má construção decorre da incapacidade financeira para investir em boa construção. No entanto, esses mesmos turistas desconcertam-se ao saber que o PIB per capita português é, desde há décadas, várias vezes superior ao daqueles países; e que o preço actual do imobiliário em Lisboa é, por metro quadrado, o dobro do praticado em Berlim. Os números falam por si mesmos: se o custo de construção de uma residência de alta qualidade não excede os 800 €/m<sup>2</sup> (excluindo o solo), como podem os lisboetas suburbanos ser forçados a pagar acima de 2000 €/m<sup>2</sup> por habitações sofríveis, em verdadeiros “não-lugares”?

A rematar o rol de contradições da paisagem urbana portuguesa encontra-se a sua irracionalidade quantitativa no panorama europeu. Embora a densidade populacional portuguesa seja muito inferior à holandesa, o

urbanismo neerlandês oferece aos seus cidadãos bairros de casas unifamiliares, ricos em áreas públicas, ao passo que o lusitano oferece à maioria dos seus contêrrâneos bairros densos de apartamentos, com escassos espaços de lazer. Mesmo nas vilas e cidades do nosso interior, em regiões pouco povoadas, a oferta imobiliária cerca-se de uma paupérrima oferta de equipamentos ou espaços públicos. Acresce ainda o absurdo de apesar de existir um excesso de oferta de imóveis<sup>2</sup> (existem mais de 70 imóveis desocupados por cada 1000 habitantes) em Portugal, os seus cidadãos se encontrarem entre os europeus que maior esforço têm de fazer para adquirir casa (9 anos do seu salário médio bruto anual, contra a média norte-europeia de 3 anos). Quantidades, qualidades, preços e tipologias de habitação desajustadas entre si reflectem as ineficiências de mercado geradas por uma escassa e incompetente legislação reguladora do sector.

## QUANDO A POLÍTICA DE SOLOS PERVERTE A ECONOMIA IMOBILIÁRIA

Se o falecimento do urbanismo português não se explica nem pela falta de bons arquitectos, nem de engenheiros, nem de investimentos, qual poderá ser a causa de semelhante revés? Como já indicámos, temos motivos para crer que a principal causa reside na privatização dos loteamentos públicos, pelo efeito que teve de conceder aos particulares o direito de especular sem freio sobre os solos periurbanos, para deles obter “fortunas trazidas pelo vento”<sup>3</sup> sob a forma de **mais-valias urbanísticas**<sup>4</sup> (MVU). Estas consistem no acréscimo de valor sofrido por um terreno rústico no instante em que uma decisão administrativa o faz transitar para a categoria

de urbanizável. Esta valorização administrativa pode com facilidade ultrapassar os 10.000%. Ao resultar de uma mera manobra burocrática que beneficia principescamente o titular dos terrenos sem o obrigar a oferecer contrapartidas relevantes, atrai toda a sorte de agentes interessados em ganhar réditos milionários no jogo dos alvarás, licenças e reclassificações urbanísticas.

O facto de tradicionalmente se dar o nome de *mais-valias* aos ganhos por valorização administrativa de terrenos rústicos tem levado a um grave equívoco nos exercícios tributários: o de confundir as MVU (de natureza improdutiva e política), para efeitos fiscais, com *mais-valias* bolsistas, financeiras e comerciais (de natureza produtiva). Ora, em termos de economia política as MVU definem-se como **rendas fundiárias diferenciadas de génese política**, ao passo que as restantes *mais-valias* se definem como *juros* ou *lucros*. Denominam-se *rentistas* aquelas economias onde os a maior parte da riqueza produzida é capturada por titulares de certos monopólios naturais ou políticos, como o das licenças de urbanização, cujo papel se limita a cobrar rendas aos restantes agentes económicos, sem oferecerem genuínas contrapartidas reais em bens manufacturados ou serviços prestados. As economias rentistas foram características da Europa do *Ancien Régime* e de boa parte dos países não-industrializados de hoje.

Os preços, custos e valores do imobiliário dão-nos uma eloquente estimativa da imensa quantidade de riqueza que foi desviada dos sectores produtivos da sociedade para as contas dos grupos rentistas. Num mercado imobiliário tutelado por uma política de solos progressiva, um terreno agrícola não apresenta preços superiores ao valor à perpetuidade das rendas agrícolas<sup>5</sup>, mesmo

que se situe nas cercanias de grandes cidades. Assim sendo, se semelhante regime fundiário vigorasse em Portugal, nenhum terreno rústico deveria estar cotado a preços superiores a 20.000 € por hectare; acima destes preços as rendas da actividade agrícola são incapazes de amortizar a compra do solo. Porém, se esse mesmo terreno se situar num local sob procura imobiliária e lhe for concedido alvará de loteamento, o seu preço atingirá valores muito mais elevados, tanto maiores quando mais acentuados os índices urbanísticos concedidos: nos subúrbios de Setúbal, Lisboa, Coimbra ou Porto, um terreno inculto e sem infra-estruturas pode ser revendido a preços entre os 500.000 € e os 5.000.000 € por hectare, consoante licenciado para a construção de moradias ou de apartamentos. São centenas de milhares, ou mesmo milhões de euros, em rendas apropriadas pelo loteador. Contraste-se este nosso regime comercial com o dos Países Baixos; o mercado imobiliário holandês é o que mais exemplarmente executa a retenção pública de *mais-valias* urbanísticas. Mesmo que se encontrem contíguos aos perímetros urbanos, os solos agrícolas holandeses são transaccionados a preço estritamente agrícola, posto que qualquer comprador privado sabe de antemão que futuros acréscimos de valor do solo, produzidos por via de loteamentos, reverterão para o erário público.

Pelo facto de as MVU resultarem de decisões administrativas e, no seu essencial, de um enorme investimento da comunidade, a política de solos dos países desenvolvidos consagra a sua posse pública. Nessas nações, ao proprietário cujos terrenos são urbanizados é reconhecido o direito de receber como indemnização apenas o valor agrícola inicial do solo, mas não o valor de

urbanizável final que este último acumulou por alvará. Dito de outra forma, a sua legislação interdita o enriquecimento “trazido pelo vento” às custas de planos de ordenamento e de alvarás de urbanização. Quase todos afinam pelo diapasão das medidas propostas pelo grande filósofo liberal John Stuart Mill<sup>6</sup>:

“Suponhamos que existe um género de renda fundiária que tende a aumentar de valor sem qualquer sacrifício ou esforço da parte dos seus proprietários: esses proprietários constituem uma classe que enriquece passivamente às custas da restante comunidade. Neste caso, o Estado não estaria a violar o princípio da propriedade privada se recapturasse este incremento de riqueza à medida que ele vai surgindo. Isto não constituiria propriamente uma expropriação, mas apenas uma canalização em benefício da sociedade da riqueza criada pelas circunstâncias colectivas, em lugar de a deixar tornar-se o tesouro imerecido de uma classe particular de cidadãos. Ora, este é justamente o caso da renda fundiária [dos solos rústicos que, ao serem reclassificados de urbanizáveis, acumulam mais-valias]”.

As jurisdições urbanísticas britânica, francesa, holandesa, alemã e escandinava — enfim, dos países que merecem ser emulados em matérias de progresso económico, social e territorial — poderiam, sem risco de incoerência, incluir nos seus preâmbulos estas palavras de Mill.

A legislação portuguesa não destoou demasiado destes exemplos mais evoluídos até à infeliz publicação do Decreto-Lei n.º 46 673 de 29 de Novembro de 1965. A partir de então o Estado Português não só deixou de reter as MVU dos alvarás que emitia, como nem sequer passou a cobrar taxas de urbanização suficientes para co-

**CONTRARIAMENTE AO QUE PENSA A OPINIÃO PÚBLICA , AS AUTARQUIAS  
NÃO TÊM NADA A GANHAR COM A EMISSÃO DE ALVARÁS. AO FAZEREM-NO  
AFUNDAM-SE EM COMPROMISSOS FINANCEIROS INSUSTENTÁVEIS PARA CRIAR  
E MANTER AS NOVAS INFRA-ESTRUTURAS PÚBLICAS QUE DEVERIAM TER  
SIDO PAGAS COM AS RECEITAS DAS MAIS-VALIAS URBANÍSTICAS**

brir os encargos das infra-estruturas públicas inerentes — por outras palavras, os loteamentos privados trouxeram consigo uma época de privatização dos réditos imerecidos de urbanização, mas acompanhada pela socialização de parte substancial das respectivas despesas. Contrariamente ao que pensa a opinião pública portuguesa, as autarquias não têm nada a ganhar com a emissão de alvarás — pelo contrário, ao fazerem-no afundam-se em compromissos financeiros insustentáveis para criar e manter as novas infra-estruturas públicas que deveriam ter sido pagas com as receitas das MVU.

**POLÍTICA DE SOLOS, DESENHO  
URBANO E QUALIDADE  
ARQUITECTÓNICA**

Para que o desenho urbano seja de boa qualidade, o seu único objectivo deve ser criar a cidade ideal para os seus futuros habitantes, num horizonte de muitas gerações; ideal na estética, na funcionalidade, no carácter dos materiais e na arrumação do espaço. E por mais que variem, ao longo dos tempos, os ideais de cidade, todos eles devem aspirar à perenidade: um bom desenho urbano é um investimento de longo prazo.

Mas se, por uma qualquer perversão da ordem legal, o desenho urbano passar a ter por único objectivo camuflar a maximização e apropriação privada de mais-valias, resulta uma obra sobrefacturada, que envelhece precocemente e em cuja construção desmazelada ninguém desejará residir por muito tempo. Nos loteamentos privados o desenho urbano é um investimento de muito curto prazo — a médio prazo a degradação torna-se irreversível<sup>7</sup>. Para maximizar os proveitos de quem loteia amesquinham-se os gastos na matéria-prima, na mão-de-obra, no serviço de arquitectos e engenheiros. A lógica inerente aos loteamentos privados dita que só numa insignificante minoria deles — o segmento de alto luxo — se aposta na generosidade de espaços e na perenidade das obras<sup>8</sup>.

Neste contexto de privatização das MVU é difícil, para não dizer impossível, produzir malhas urbanas de boa qualidade para os segmentos médios e baixo da procura habitacional. Isto porque das três etapas de um processo de urbanização — o loteamento, a infra-estruturação e a edificação — a primeira é a que mais determina a qualidade do resultado final. Embora o acto de lotear não seja, em rigor, mais do que um proces-

so jurídico-administrativo anterior a todas as obras, é ele que determina o traçado dos futuros arruamentos e, significativamente, a criação de MVU; será por isso defensável a municipalização dos loteamentos, ainda que se mantenham em mãos privadas a infra-estruturação e a edificação.

Os primeiros danos causados pela privatização dos loteamentos sentem-se ao nível do desenho urbano. As suas tarefas mais elementares — o traçado da trama de acessos viários e a definição de volumetrias por lote — são sequestradas pelos loteadores particulares, que procuram incrementar as suas mais-valias maximizando volumes construídos e minimizando espaços públicos. As novas urbanizações nascem quando, como e onde os loteadores determinam — a Lei é rica em alçapões que se abrem e fecham segundo a subjectividade arbitrária de decisores jurídico-administrativos. O loteador decide os volumes e as implantações, o jurista legitima, o político aprova, o funcionário despacha, e o loteador factura; e por fim o urbanista é consultado apenas para “alindar” a obra com os trocos que o loteador se digna retirar das MVU. O contorno das novas expansões deixa de obedecer à racionalidade de um planeamento holístico da cidade, passando a subordinar-se à malha cadastral agrícola preexistente — os **bairros** dão lugar às **urbanizações** “*Quinta de Fulano*” e ao “condomínio *Herdade de Sicrano*”, quando não às “residências *Casal de Beltrano*”, onde o bucolismo dos topónimos dá o toque final de sarcasmo à piada de mau gosto.

Em semelhante quadro legal não há espaço de manobra para aplicar filosofias urbanísticas coerentes; a única palavra de ordem é maximizar MVU. Será por esse motivo que as grandes obras do urbanismo português

resultam de loteamentos anteriores a 1965. Os anéis de crescimento urbano de Lisboa atestam essa evolução: até àquele ano o urbanismo português logrou, com maiores ou menores atrasos, importar os modelos urbanísticos de vanguarda. O bairro iluminista da Baixa de Lisboa; os bairros haussmanianos das Avenidas Novas; os volumes modernistas do Bairro das Estacas; a pequena cidade-jardim da Encarnação; o modelo híbrido dos precedentes, no bairro de Alvalade — todos são, expressivamente, loteamentos públicos anteriores ao Decreto-Lei de 65. Desde então praticamente nenhuma expansão urbana de igual qualidade se voltou a realizar em Portugal. Quase sem excepção, apenas se fez pior — e mais caro.

Não obstante, foi justamente nas últimas quatro décadas que a maioria da população portuguesa migrou para as cidades e, ao fazê-lo, erigiu subúrbios imensos onde outrora pouco mais havia que arrabaldes rurais. As novas vilas-dormitório da Amadora e de Sintra, reunidos, albergam hoje mais população que o município de Lisboa. As urbanizações de Vila Nova de Gaia abrigam mais residentes que o concelho do Porto. Estes números, só por si, não seriam dramáticos, se não se desse o caso de descreverem localidades cuja malha urbana foi programada para maximizar as rendas fundiárias do promotor e não a qualidade de vida do residente; de serem na maioria lugares onde quase ninguém — nem sequer os seus autores — desejariam viver.

## **RESSUSCITAR O URBANISMO, ELIMINANDO A CORRUPÇÃO**

A ressurreição do urbanismo português exigirá uma profunda alteração da política de solos inaugurada há quatro décadas pelo Decreto-Lei n.º 46 673 e hoje manti-

da pela ordem jurídica vigente. Enquanto os loteamentos e as mais-valias urbanísticas continuarem nas mãos de promotores privados, os planos de ordenamento do território não serão mais do que “mapas do tesouro” úteis para distribuir rendas (administrativamente criadas) de modo desigual entre os cidadãos, mas inúteis (quando não prejudiciais) para o bom exercício da arquitectura, da engenharia e do urbanismo.

A primeira tarefa que se coloca para reanimar o defunto prende-se com a aplicação do *princípio da indiferença dos proprietários perante os planos de ordenamento do território*: nenhum cidadão deve sofrer alterações administrativas no valor do seu património imobiliário por via da promulgação dos planos. No quadro jurídico em vigor qualquer proprietário de terrenos rústicos está sujeito a, consoante o arbítrio dos planeadores, ver o seu solo agrícola perder todo o valor económico se for afecto à Reserva Ecológica Nacional (REN), ou então, caso tenha sorte e suceda o inverso, ver o valor desse solo multiplicar-se por ser reclassificado de urbanizável (e portanto loteável). Esta situação gera inevitavelmente enormes tensões, patentes das discussões públicas de planos nas quais todos os proprietários reclamam o direito a urbanizar as suas parcelas com os mais altos índices possíveis, independentemente dos efeitos que isso produza sobre o desenho urbano. Ora, para que tal deixe de acontecer é necessário legislar a *retenção pública das mais-valias urbanísticas*, acompanhado pelo *ressarcimento da desvalorização de terrenos afectados à REN*<sup>9</sup>, assegurando-se que em ambos os casos o proprietário conserva para si apenas o valor equivalente ao uso rural que efectivamente praticava nos dez anos anteriores à reclassificação, extrapolado à perpetuidade<sup>10</sup>. O novo re-

gime de perequações falha duplamente nestes objectivos, pois embora em teoria procure ressarcir as menos-valias causadas pela REN, insiste em entregar a mãos privadas as mais-valias de urbanização.

A segunda tarefa na reanimação do urbanismo de qualidade passa pela proibição de loteamentos privados, à semelhança do preconizado no *Town and Country Act* britânico e na legislação holandesa, atribuindo à administração pública a exclusividade e o múnus de promover esses loteamentos segundo as directivas de um desenho urbano adequado ao interesse público. Tal medida representaria em Portugal um regresso às políticas urbanísticas que produziram os melhores bairros de Lisboa no século XX: Campo de Ourique, Alvalade, Restelo, etc. Dessa forma também se assegura que a expansão urbana se liberte dos constrangimentos do cadastro agrícola.

A terceira tarefa decorre da anterior e passa por assegurar que o desenho urbano propriamente dito e a infra-estruturação sejam obras públicas às quais possam concorrer os melhores ateliês, *mantendo-se na posse pública as MVU e a estrita incumbência de lotear em função daquele desenho urbano*. Desta forma quebra-se o regime oligopolista do mercado de serviços de planeamento urbanístico.

A quarta tarefa consistiria na oferta pública de lotes já infra-estruturados, postos à disposição do mercado de construção, nos quais os interessados construiriam os edifícios singulares segundo as directivas gerais do desenho urbano prévio, concorrendo entre si pela oferta de melhores produtos construídos e não, como agora, procurando obter alvarás que mais não fazem do que criar pequenos monopólios de construção em localizações mais ou menos privilegiadas.

A quinta tarefa, supletiva às precedentes mas ainda assim da maior relevância, passaria por uma revisão aprofundada da tributação do património, tornando-a consubstancial ao planeamento urbanístico, actuando como instrumento de incentivo à aposta na boa qualidade arquitectónica e de desincentivo ao subaproveitamento dos imóveis tanto por negligência como por especulação.

Sempre houve ao dispor dos portugueses soluções de eficiência comprovada para evitar a especulação e o caos urbanístico das últimas quatro décadas. Não foi por falta de recursos financeiros nem de competências técnicas, científicas e artísticas que se produziram os péssimos subúrbios onde hoje vive metade da população. Foi por deliberação política, e não por qualquer outra fatalidade, que se sacrificaram quarenta anos de expansão urbana à cultura rentista do alvará. Os resultados estão à vista. Até quando?

## BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA

ALVES CORREIA, Fernando (2001): *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*. Almedina, Coimbra.

ALVES CORREIA, Fernando (2006): *Manual de Direito do Urbanismo*. Almedina, Coimbra.

BETANCOR, Andrés & JAVIER GARCIA-BELLIDO (2001): Síntesis general de los estudios comparados de las legislaciones urbanísticas en algunos países occidentales. in *Revista Ciudad y Territorio XXXIII (127)*. Ministerio de Fomento, Madrid.

CARVALHO, Jorge (2002): Os custos do urbanismo. in *Actas do 1º Colóquio Internacional sobre o Sistema Financeiro e Fiscal do Urbanismo*. Almedina, Coimbra.

CHURCHILL, Winston (1909): Land and Income Taxes. in *Liberalism and the Social Problem*. Hodder and Stoughton, London.

COMBY, Joseph & Vicent RENARD (1996): *Les Politiques Foncières*. Presses Universitaires de France, Paris.

CORREIA, Paulo (2002): *Políticas de Solos no Planeamento Municipal*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

COSTA LOBO, Manuel (2002): Os custos do urbanismo. in *Actas do 1º Colóquio Internacional sobre o Sistema Financeiro e Fiscal do Urbanismo*. Almedina, Coimbra.

COSTA LOBO, Manuel (2005): *Administração Urbânica — Evolução Legal e sua Prática*. IST Press, Lisboa.

FERNÁNDEZ, Tomás-Ramón (2005): *Manual de Dere-*

cho Urbanístico. El Consultor, Madrid.

GAFFNEY, Mason (1956): *Land Speculation as an Obstacle to Ideal Allocation of Land*. Ph.D. dissertation. University of California at Berkeley

GAFFNEY, Mason (1972): Land Rent, Taxation and Public Policy #I: Sources, Nature and Function of Urban Rent. in *The American Journal of Economics and Sociology* 31(3):241-58

GAFFNEY, Mason (1973): Land Rent, Taxation and Public Policy #II: Taxation and the Function of Urban Rent. in *The American Journal of Economics and Sociology* 32(1): 17-34

GRANELLE, Jean-Jacques (1998): *Économie Immobilière — Analyses et Applications*. Económica, Paris.

GUIGOU, Jean-Louis (1982): *La rente foncière : leur théorie et leur évolution depuis 1650*. Económica, Paris.

PARDAL, Sidónio (2006): *A Apropriação do Território*. Ordem dos Engenheiros, Lisboa.

**Nota:** este documento contém excertos de outros trabalhos do mesmo autor.

## NOTAS

<sup>1</sup> A Política de Solos instituída pelo Decreto-Lei n.º 794/76 de 24 de Novembro sempre foi, para todos os efeitos práticos, letra morta. O Código de Expropriações (DL 168/99), o Regime Jurídico de Loteamentos Urbanos (DL 448/91) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL 380/99) configuram, na sua substância, a real política de solos do nosso país e limitam-se a seguir o espírito do diploma de 1965.

<sup>2</sup> Para isto contribuíram também os resultados da fase de bolha que caracterizou o ciclo imobiliário português entre 1995-2005, sobre a qual escreveremos noutra oportunidade.

<sup>3</sup> Tradução livre da expressão *windfall gains* — ganhos económicos não resultantes de actividades económicas produtivas da parte do beneficiário. Habitualmente resultam de manipulações políticas dos mercados económicos, de modo a introduzirem uma “renda de escassez”, um *acréscimo* artificial entre o custo de produção e o preço de venda de um dado produto. Às tentativas de obter *windfall gains* a literatura económica anglo-saxónica dá o nome formal de *rent-seeking activities*, e o nome informal de *bribery*.

<sup>4</sup> Assumindo que um terreno produz anualmente uma renda  $a$ , num contexto de taxas de juro de valor  $t$ , o seu valor à perpetuidade equivale à valorização financeira de uma série perpétua de prestações anuais, dado pela fórmula  $V_0 = a/t$ . Por exemplo, uma seara que produza uma renda anual de 300 €, num contexto de taxas de juro a 6%, valerá em termos financeiros  $V_0 = 300/0,06 = 5000$  €. Se for vendida a preços superiores a este valor, será porque a especulação sobre câmbios futuros colocou o

terreno sob a mira de revalorizações futuras.

<sup>5</sup> in *Principles of Political Economy* [1848], Book 5, Chapter II

<sup>6</sup> Quantas urbanizações portuguesas posteriores a 1965 serão capazes de sobreviver a quatro gerações de inquilinos — um século? Quantas terão de ser evacuadas por fadiga ou degradação dos materiais? E por que teve de ser assim, quando os primeiros compradores pagaram pelos imóveis um preço muito superior ao do custo da melhor construção? Que ironia constatar que a maioria dos portugueses afectados pela bolha imobiliária de 1986-2006 não só pagou o quádruplo do preço justo pela sua habitação, como terá de provavelmente evacua-la por fadiga estrutural antes mesmo de terminar de pagar a sua hipoteca.

<sup>7</sup> Estas excepções têm sido muito raras, e normalmente restringidas a condomínios para os segmentos altos do mercado. Nos casos em que o loteamento privado se destina a produzir edifícios de arrendamento, a manter na posse do loteador, este aposta no longo prazo e não se poupa a requintes. É o exemplo de um dos bairros mais luxuosos do mundo: Belgravia, em Londres. Ao lotearem-no em 1720, os duques de Westminster apostaram no longo prazo, pois a sua estratégia passava pela manutenção da titularidade dos edifícios por vários séculos. Ainda hoje lhes pertencem e, graças à excelente qualidade do seu desenho urbano, alcançam no mercado de arrendamento uma cotação muito elevada e propiciam óptimos rendimentos.

<sup>8</sup> Entre outras servidões e restrições de utilidade pública.

<sup>9</sup> Vide nota de rodapé nº 5.