

A construção residencial em Lisboa: evolução e estrutura empresarial (1860-1930)

1. INTRODUÇÃO

A ESPECIFICIDADE DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

A importância económica da construção residencial é uma realidade incontornável, hoje ou no período abrangido por este estudo. Seja pelo volume do emprego que mobiliza, seja pelo valor do seu produto, os dados disponíveis situam a construção entre os maiores sectores de actividade¹.

Para além da sua importância económica, a construção residencial tem igualmente características próprias, que a diferenciam de outros sectores industriais, proporcionando um motivo de interesse adicional². Em primeiro lugar, visa satisfazer uma necessidade humana básica, sendo para muitas famílias o bem mais importante que possuem ou que usufruem. Em segundo lugar, o alojamento é caracterizado pela sua durabilidade e pela possibilidade de sofrer trabalhos de reparação, que lhe aumentam a vida útil, pelo que o investimento que lhe está associado continua a render frutos passados muitos anos após a construção. O produto da construção residencial é igualmente heterogéneo, podendo ser categorizado de diferentes modos (dimensão, tipo, localização, *status*, etc.), o que implica a inexistência de um mercado único de alojamento,

* Faculdade de Economia da Universidade de Lisboa.

¹ A escassez de informação estatística impede uma visão retrospectiva mais profunda, mas a relevância económica da construção pode ser apreendida quando se constata que ocupava cerca de 26% da população activa industrial em 1930 e cerca de 5% da população activa total. No caso do concelho de Lisboa, as percentagens do emprego na construção eram de 26%, face à população activa no sector industrial, e de 7%, face ao total do emprego no concelho (censo de 1930). Num período mais tardio, a construção alcançava 23% do total do produto industrial em 1958 (Lains, 1994, p. 944, quadro n.º 5).

² A síntese que se segue das características da construção residencial baseou-se em Muth, 1989, Arnott, 1987, Button, 1976, e Needleman, 1965.

mas a constituição de uma série de mercados bastante distintos. Por último, uma outra característica básica da indústria de construção residencial é a sua produção no local de consumo e a sua imobilidade territorial.

Este último aspecto tem consequências importantes para as características organizativas e tecnológicas da indústria. A sua imobilidade territorial impede a concentração da produção num local, explicando por que se trata de uma indústria dispersa geograficamente, responsável por um volume importante do emprego em diferentes regiões³, em que a procura tende a ser satisfeita por empresas de construção locais. A adicionar à rigidez da localização da produção, a sua heterogeneidade limitou a utilização dos métodos tradicionais de racionalização do trabalho (padronização, produção em série, divisão do trabalho) e dificultou a realização de economias de escala. Numa indústria responsável por um peso elevado na formação bruta de capital, a utilização de capital fixo atinge níveis diminutos⁴. Como refere Arnott (1987), vários outros bens detêm algumas destas características, mas apenas na produção de alojamento estão tão exacerbadas.

A análise da estrutura empresarial da construção residencial pode por isso destacar aspectos importantes que diferenciam este sector. O objectivo deste artigo é proceder a um esforço no sentido de conhecer quais as características dos agentes da promoção imobiliária na capital para o período que vai de 1860 a 1930. Estas características são, por outro lado, enquadradas pela reconstrução do movimento da oferta da habitação para os mesmos anos, de molde a poder contextualizar os comportamentos observados para a promoção imobiliária.

O período escolhido abrange um dos momentos mais intensos de crescimento da população da capital. Após largas décadas de estagnação e mesmo de decréscimo da população, Lisboa assiste a uma aceleração do seu ritmo de crescimento no último quartel do século XIX. A evolução do número de residentes entre 1864 e 1878 apenas repõe os efectivos populacionais perdidos em décadas anteriores. Mas o período intercensitário que decorre entre 1878 e 1890 regista uma elevada taxa de crescimento (2,3% ao ano), a maior em todo o período⁵. A década final do século XIX e os dez anos que vão de

³ Os dados do censo de 1930 apresentam, entre os diferentes distritos, um coeficiente de variação de 32% no peso específico do emprego na construção. Veja-se também a proximidade entre os valores globais e os da cidade de Lisboa, apresentados na nota 1.

⁴ A aplicação de maquinaria especializada e de tecnologia avançada é ainda hoje pouco intensa. Entre 1860 e 1930, período a que se refere este texto, o trabalho manual era a norma para a construção residencial (Segurado, s. d.; Segurado, 1915; Segurado, 1935; Segurado, 1938). Num período posterior, em que a utilização de maquinaria era já superior, o capital fixo por trabalhador na construção era, em média, 25% do que existia no resto da indústria (Moura, 1973, p. 147, dados para o ano de 1964).

⁵ O outro período com uma taxa de crescimento aproximada é o que vai de 1920 a 1930 (2% ao ano). Compare-se com os 0,3% entre 1840 e 1864 ou mesmo com os 0,8% ao ano entre 1864 e 1878.

1901 a 1910 evidenciam uma ligeira desaceleração do ritmo de crescimento (respectivamente, 1,8% e 1,9% ao ano) e a década de 1910 a 1920 volta a apresentar um novo período de dificuldades na demografia lisboeta (taxa de crescimento de 1,2% ao ano), ultrapassada na década seguinte. Em suma, lento aumento dos habitantes de Lisboa no início do período estudado, entre 1860 e 1878, para dar lugar à decisiva expansão da população da capital após esta última data.

Este acréscimo dos habitantes de Lisboa traduziu-se numa expansão da cidade para lá das zonas que tinham já sido objecto de ocupação setecentista e que se tinham mantido como pólos de crescimento ao longo dos primeiros dois terços do século XIX. Mas, mais do que o aparecimento de novas áreas que sustentavam a expansão urbana, o final de Oitocentos evidenciou formas inéditas de intervenção dos poderes públicos na gestão e enquadramento do crescimento urbanístico da cidade. O processo de regulação da expansão urbana iniciado com a construção das chamadas 1.^a e 2.^a zonas a norte da Avenida da Liberdade (compreendendo o actual Marquês de Pombal e o Parque Eduardo VII, os eixos formados pelas Avenidas Fontes Pereira de Melo e da República, e vias adjacentes), que passou pela expropriação, lotamento e posterior venda de lotes edificáveis, inaugurou um novo modelo de intervenção urbanística⁶.

2. FLUTUAÇÕES DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

Conhecer a evolução da construção ou a estrutura da promoção imobiliária não se trata de uma tarefa fácil, se exceptuarmos a década de 1920-1930, em que é possível utilizar os dados sobre os prédios construídos para habitação publicados pela Câmara Municipal de Lisboa no seu *Anuário* de 1935⁷. Para o período anterior, os dados estatísticos sobre este sector são ainda mais fragmentários do que aqueles que se conhecem para outras actividades económicas, muito por força das características da produção de alojamento atrás referidas. O próprio facto de as matérias-primas e bens intermédios utilizados não serem, na sua esmagadora maioria, importados faz escapar à atenção e

⁶ O que acaba por ser peculiar no caso lisboeta é a aparente radicalidade da intervenção urbanística face à ausência de intervenção noutros sectores da vida urbana (transportes ou abastecimento de água, por exemplo). Sobre o enquadramento histórico destas experiências de intervenção pública na vida urbana, v. Silva, 1994.

⁷ *Anuário da Câmara Municipal de Lisboa*, 1935, ano 1, vol. II, pp. 110-111, em que existe uma estatística retrospectiva desde 1920, indicando o número de prédios cuja construção se iniciou em cada ano, número de pavimentos e dos fogos que comportavam e superfície total coberta em metros quadrados. Infelizmente, este *Anuário* deixou de ser publicado a partir do terceiro número e, para os anos anteriores a 1920, não existiu a possibilidade de encontrar uma outra fonte com informações comparáveis.

ao registo das autoridades alfandegárias qualquer elemento que pudesse servir como indicador indirecto da sua evolução⁸. O controle municipal sobre a edificação e reedificação acaba por ser a fonte de informação mais indicada para quantificar a oferta de habitação residencial em Lisboa e para caracterizar os seus agentes durante quase todo o período abrangido por este estudo.

Assim, a série sobre a evolução da construção residencial na cidade de Lisboa utilizou dois tipos de fontes distintas: as licenças de edificação de prédios novos destinados à habitação, entre 1860 e 1917, e a estatística dos prédios de habitação construídos, entre 1920 e 1930. As licenças de edificação utilizadas para o primeiro período foram obtidas a partir de fontes variadas: *Livro de prospectos* (1860-1875), *Livros de Porta* (1860-1887), mapas semestrais das licenças de edificação publicados no *Archivo Municipal* (1879-1884) e *Livros de obras particulares* (1888-1917)⁹.

A evolução da concessão de licenças de edificação ao longo dos cerca de setenta anos que foram analisados desenha quatro fases perfeitamente distintas, mesmo sem necessidade de qualquer manipulação dos valores anuais, de molde a sugerir movimentos de mais ampla duração.

Em primeiro lugar, um período em que o número de licenças de edificação residencial concedidas pela Câmara Municipal se caracteriza pela sua reduzida dimensão, pressagiando uma também diminuta construção. Esta primeira fase desenrola-se entre 1860 e 1878. São visíveis dois curtos movimentos de ampliação das licenças (1863-1869 e 1873-1876), seguidos por quebras (1869-1873 e 1876-1878). Nos respectivos zénites nota-se alguma coincidência com os períodos de crise bancária e financeira que afectaram a economia portuguesa na segunda metade do século XIX (Justino, s. d., II, pp. 82-90).

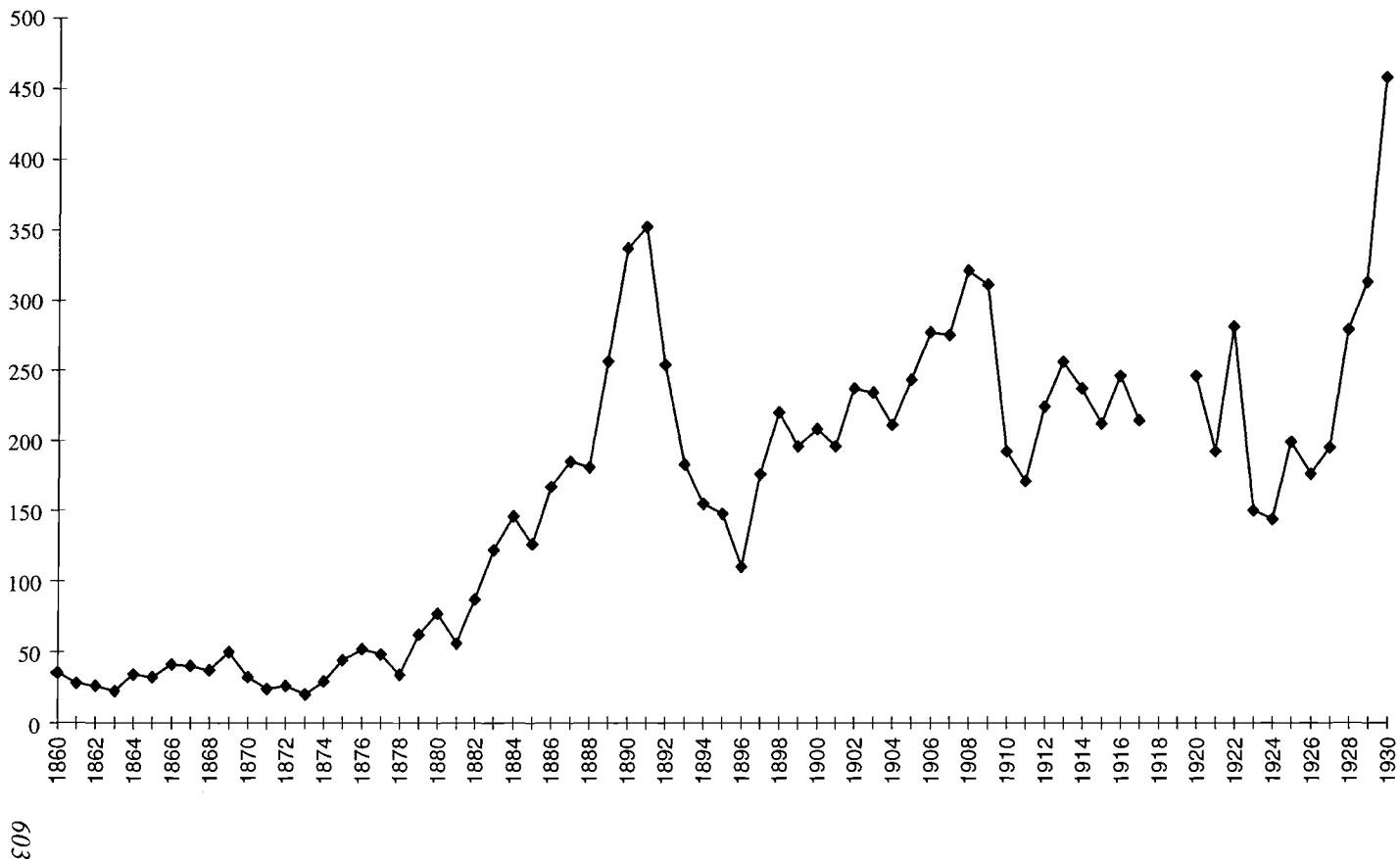
A segunda fase inicia-se em 1878 e termina em 1896, completando um ciclo de intenso e rápido crescimento da concessão de licenças. Entre 1881 e o ponto máximo deste ciclo, em 1891, as licenças concedidas aumentaram 655%, passando de 42 em 1881 para 317 na última data. Simetricamente, os anos que medeiam entre 1891 e 1896 vêm as licenças para a construção de novos edifícios caírem 69%. Este ciclo de perto de vinte anos marca preponderância sobre toda a série, quer pela amplitude dos movimentos de expan-

⁸ A excepção seriam os dados da alfândega interna de Lisboa sobre materiais de construção entrados no termo da cidade. No entanto, o imposto de consumo não abrangia estes bens ao longo do período tratado nesta comunicação.

⁹ Os problemas metodológicos relacionados com a exploração destas fontes são objecto de um tratamento exaustivo num trabalho ainda inédito que dedico ao investimento imobiliário em Lisboa durante este período. De salientar que só se contabilizaram as licenças relativas a novos edifícios, não se tendo considerado as ampliações e outras obras de menor importância.

Evolução do número de licenças de edificação (1860-1917) e de prédios construídos (1920-1930)

[FIGURA N.º 1]



são e de recuo da concessão de licenças, quer pelo valor máximo do número de novas edificações deferidas, verificado em 1891.

Um olhar de desconfiança poderia ser lançado sobre este acréscimo tão elevado do número de licenças num tão curto espaço de tempo, nomeadamente quando se sabe que a alteração dos limites administrativos do concelho de Lisboa coincide com a década em que o aumento é mais intenso. Porém, os anos que de imediato se seguem à expansão dos limites da jurisdição municipal, realizada em 1886¹⁰, não assinalam qualquer aumento desmesurado do número de licenças concedidas. Entre 1886 e 1887 as licenças tinham passado de 150 para 167 e no ano seguinte desceram para 163. Só em 1889 se regista um crescimento de cerca 40%, três anos depois da alteração dos limites. Já entre 1885 e 1886 o primeiro aumento dos limites da capital não se tinha cifrado por um acréscimo considerável das licenças (de 126 para 150), o que parece significar que não têm razão de ser quaisquer nuvens de suspeição sobre a evolução da construção residencial. Adicionalmente, a queda que se observa entre 1891 e 1896 também retira qualquer possibilidade de existir um impacto significativo da alteração dos limites.

Referências de tipo qualitativo confirmam o forte aumento da concessão de licenças, culminando em 1891, e a queda que se sucede. Em 23 de Novembro de 1992, os vereadores republicanos faziam-se eco da falta de trabalho que afligia «as classes laboriosas» da capital, após um encontro com uma delegação da Federação das Associações de Classe. Na proposta que apresentaram à consideração da vereação e que visava a criação de uma comissão que estudasse soluções para a crise de trabalho consideravam que a falta de emprego incidia principalmente «nas classes dos operários das construções civis»¹¹. Uma semana mais tarde esta comissão apresentava um relatório sobre a situação. A celeridade com que decorreram os trabalhos da comissão, bem como o próprio facto de a proposta republicana ter sido aprovada, testemunham a gravidade da falta de emprego. Nesse relatório fazia-se uma síntese sobre as dificuldades financeiras e os seus reflexos económicos no sector da construção:

O desequilíbrio assustador entre as receitas e as despesas do estado, as dificuldades financeiras do thesouro, o desaparecimento de ouro que provocou o agio e a subida dos cambios, a falta das remessas regulares

¹⁰ Entre 1852 e 1886 (limites estabelecidos por decreto de 22 de Julho de 1886) a área da cidade multiplicou-se por 8, passando de 12,1 km² para 97,2 km². De permeio entre estas duas datas existe a modificação introduzida pela lei de 18 de Julho de 1885, que se traduziu num acréscimo substancial da área ocupada pela cidade relativamente a 1852, mas que apenas vigorou um ano. Sobre este tema, v. a informação coligida por A. Vieira da Silva, «Os limites de Lisboa», in *Revista Municipal*, 1941, n.ºs 5 e 6, pp. 3-15 e 11-23.

¹¹ *Sessões da Câmara Municipal de Lisboa*, 1892, p. 180.

de dinheiro do Brazil, a paralysação do commercio, a baixa mais ou menos accentuada dos titulos de dívida publica e de todos os papeis de credito nacionaes, e por ultimo as medidas de salvação publica, tudo isto actuando reciprocamente em sentido depressor, lançou no espirito publico um justificavel receio pelo dia de ámanhã, e portanto causou o retrahimento dos capitais disponiveis, e determinou a impossibilidade da fixação de outros em propriedades sem graves prejuizos.

E concluía-se:

Foi em virtude d'isso que o movimento ascensional das construções e reedificações na capital, constatado pelo numero dos projectos aprovados pela repartição technica, parou e retrocedeu»¹².

Mais adiante o mesmo relatório assinalava que a construção tinha tomado na última década um desenvolvimento extraordinário em Lisboa, atraindo à capital grande número de operários que repentinamente se encontravam sem emprego. Dele se conclui, quer a expansão do sector da construção na década de 80 do século XIX, quer o papel da crise financeira de 1891-1892 na paragem do investimento no sector.

Uma terceira fase, que também surge com nitidez no gráfico da figura n.º 1, refere-se ao período que se inicia em 1896 e que termina em 1911. Entre estas datas encerra-se um outro ciclo da construção em Lisboa, marcado pelo movimento ascensional entre 1896 e 1908-1909, em que se alcançam valores muito próximos dos observados em 1890-1891, a que se segue uma queda de quase 50% na concessão de licenças de edificação entre 1909 e 1911, coincidente com o início da primeira vereação republicana em 1909, que prenunciou a viragem do regime no ano seguinte¹³.

Uma quarta fase pode ser associada ao período entre 1912 e 1924. O interregno de três anos entre o final da série baseada nas licenças de edificação e o início dos dados, que se baseiam nos prédios efectivamente construídos, tal como o próprio facto de se tratar de séries diferentes, não facilita a análise

¹² *Sessões da Câmara Municipal de Lisboa*, 1892, p. 204. Neste relatório é apresentada seguidamente uma síntese dos projectos de obras aprovados pela Câmara entre 1883 e 1892 para corroborar a situação de crise vivida pela construção da capital. Os números transcritos dizem respeito a todos os projectos de obras aprovados, compreendendo, por isso, edificações, reedificações, ampliações e outras pequenas obras, que constituíam geralmente a maioria dos projectos aprovados.

¹³ A lei de 12 de Novembro de 1910 sobre o regime do inquilinato suscitou a oposição dos proprietários devido à mudança dos períodos de pagamento das rendas (passou a mensal, enquanto antes o prazo era semestral ou trimestral). No entanto, nada faria relacionar esta lei com qualquer desincentivo ao investimento imobiliário em prédios de rendimento, ao contrário de legislação posterior.

deste período. No entanto, a evolução da construção residencial parece estar marcada por uma maior instabilidade dos seus movimentos, quando comparada com anteriores períodos. A recuperação principiada em 1912 interrompe-se com o início do conflito mundial. Por sua vez, as dificuldades do pós-guerra, caracterizado pela depreciação externa do escudo, por uma forte inflação e pela queda do valor real das remessas dos emigrantes entre 1919 e 1924¹⁴, marcam igualmente o início dos anos 20 do nosso século, influenciando a marcha da construção. Em 1923 e 1924 o número dos edifícios construídos está no ponto mais baixo da série que se inicia em 1920. A evolução da construção residencial inverte-se precisamente no mesmo ano em que é alcançada a estabilização cambial e monetária, interrompendo-se a desvalorização do escudo face à libra, e em que também é quebrada a espiral inflacionista. O ano de 1925 marca o início da recuperação na dimensão dos edifícios construídos, iniciando um novo ciclo, cuja conclusão ultrapassa a data terminal deste estudo.

As referências às dificuldades do sector da construção durante o período que se segue ao início da Primeira Guerra Mundial são corroboradas por outras informações¹⁵. A guerra teria marcado um desinvestimento no sector da construção, a que não seria estranha a legislação de controle do aumento das rendas de casa¹⁶. A partir de 1918 iniciar-se-ia um novo fluxo de construções, interrompido, porém, pouco tempo depois, em 1922, devido à crise económica e financeira: «talvez nenhum sector sofresse maior crise como o da construção civil», fruto da acção conjugada do aumento dos preços dos materiais de construção e do desinteresse dos investidores, que prefeririam outras aplicações, como os títulos de dívida pública, ao investimento directo no imobiliário, ou indireto, através do crédito aos construtores. A adicionar a tudo isto, a legislação de controle das rendas não tinha sido revogada, sendo, pelo contrário, reforçada em 1919 (Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919). O resultado teria sido a queda no número de prédios construídos e a diminuição da qualidade da construção, com o aparecimento dos célebres «gaoleiros»¹⁷. A mudança da conjuntura económica fez inverter a crise no sector da construção residencial. A acção do Decreto n.º 15 289, de 30 de Março de 1928, que

¹⁴ Cf. quadro 1 (p. 44) de Pereira (1981) com os saques efectuados na Agência Financial do Rio de Janeiro. A deflação do valor das remessas, utilizando o índice de preços apresentado por Mata e Valério (1993, quadro B), fundamenta esta conclusão. A preços de 1914, o final da guerra tinha assistido a um valor das remessas quatro vezes superior aos valores alcançados antes do conflito. No entanto, os anos seguintes, com excepção de 1922, vêem um decréscimo rápido do valor real das remessas, que em 1924 estariam ao nível de antes da guerra.

¹⁵ *Os Construtores Civis Tomarenses e o Desenvolvimento da Construção Urbana em Lisboa*, Lisboa, 1946, pp. 17 e segs.

¹⁶ Decretos n.ºs 1079, de 21 de Novembro de 1914, e 28, de 28 de Setembro de 1917.

¹⁷ Por razões óbvias, o livro que atrás citei não associa «gaoleiros» a «tomarenses», algo que o Serviço de Edificações Urbanas da CML não se tinha coibido de fazer em 1935, ao estabelecer o balanço da sua actuação a partir de 1927 (*Anuário*, cit., vol. 1, p. 194).

isentava de contribuição predial os proprietários de novos prédios urbanos e reduzia a sisa em 1% nas transacções de terrenos para construção ou de prédios de rendimento, é por vezes salientada como motor da retoma¹⁸. Contudo, o aumento da construção tinha-se já iniciado três anos antes.

As flutuações da construção ao longo do século XIX têm sido um terreno historiográfico fértil para um conjunto de obras que tentam relacionar o movimento da construção com os fluxos de homens e de capitais que então se processavam no espaço atlântico. Pode, inclusivamente, afirmar-se que os impulsos decisivos à quantificação do volume da construção foram dados por esta preocupação com as implicações nacionais do funcionamento de uma economia internacional cada vez mais integrada. Os estudos mais precoces foram realizados sobre os Estados Unidos e a Grã-Bretanha e salientaram a existência de flutuações contraditórias da construção nos dois países. Isto é, um movimento de expansão da construção na Grã-Bretanha seria contemporâneo de uma queda da construção nos Estados Unidos. Em contrapartida, a mudança da tendência neste último país processar-se-ia durante uma fase de baixa da construção na Grã-Bretanha. A explicação encontrada para esta sincronia negativa dos movimentos da construção foi eminentemente demográfica. O aumento do fluxo de emigrantes ingleses para os Estados Unidos iria desencadear um aumento da procura de alojamento além-Atlântico, ao mesmo tempo que originava situações de baixa pressão sobre a urbanização na Grã-Bretanha. Ao aumento dos fluxos de emigrantes estaria também associado um aumento dos movimentos de capitais em direcção aos Estados Unidos, situação que se reflectia numa diminuição da oferta de capital para o investimento na construção do lado de cá do Atlântico¹⁹.

Não me debruçarei neste artigo sobre os aspectos relacionados com as flutuações da construção residencial e as suas causas. Aproveito, no entanto, para referir que as flutuações da construção em Lisboa se processam em contracírculo com a tendência das principais cidades britânicas entre 1881 e 1914. Sendo assim, a evolução da construção em Lisboa não estaria dependente das relações entre urbanização interna e emigração para fora do país (que, no caso de Lisboa, não são sequer movimentos antagónicos). A existir algum impacto da «economia atlântica» na marcha da construção em Lisboa, ela não seria derivada de factores demográficos, mas de factores financeiros, relacionados com a entrada de capitais aplicáveis no sector da construção²⁰.

¹⁸ José-Augusto França (1992, p. 240) refere esta lei como o principal factor para a recuperação, seguindo, aliás, o autor anónimo de *Os Construtores Tomareses...*, que considera o ano de 1928 como o ponto de inflexão da conjuntura de crise no sector da construção.

¹⁹ Sobre este tema a bibliografia é extensa (v., nomeadamente, M. Abramovitz, 1964; H. J. Habakkuk, 1962; J. Parry Lewis, 1965; S. B. Saul, 1962; e Brinley Thomas, 1954, 1971 e 1972). Para estudos mais recentes sobre este tópico, v. Stefano Fenoaltea, 1988, e Xavier Tafunell, 1989.

²⁰ Stefano Fenoaltea constitui a referência inspiradora desta análise (cf. Fenoaltea, 1988 e 1992).

Os factores internos desempenhavam, todavia, um papel relevante no perfil das flutuações da construção. Gostaria apenas de chamar a atenção para um momento em que melhor se nota a acção de factores internos na evolução da série das licenças de construção.

Refiro-me à fase de crescimento das licenças entre 1881 e 1891, que acompanha o período de forte incremento demográfico da capital e, simultaneamente, de maior empenho público no ordenamento urbanístico e no apoio à expansão urbana. O crescimento da população é um factor fundamental na determinação, pelo lado da procura, das flutuações da construção. O aumento mais intenso da concessão de licenças de edificação coincide com o início do crescimento da população da cidade, após décadas de estagnação ou mesmo de decréscimo dos habitantes da capital. Só em 1878 se repõem os efectivos populacionais alcançados em 1820, após cerca de sessenta anos em que a demografia da capital foi, sucessivamente, afectada pela instabilidade social e política em que se desenrola a história portuguesa na primeira metade do século XIX, pelas dificuldades económicas que se sucederam à perda da função de entreposto desempenhada por Lisboa nas suas relações com o Brasil ou pelos surtos epidémicos que a atingiram, nomeadamente durante a década de 50 do século passado. A perda de peso demográfico de Lisboa é de tal ordem que entre 1820 e 1878 a sua população decresce como percentagem da população de Portugal continental de 7,3% para 5,5%, numa evolução ao arreio daquilo que foi a experiência de concentração de população das restantes capitais europeias²¹. Para além disto, Lisboa foi a única capital europeia em que o decréscimo da população em termos absolutos acompanhou a perda do seu peso demográfico no conjunto da população do país. São estas razões, mais do que o envolvimento de factores externos, que explicariam o forte incremento da construção, após um período de relativa estabilidade nas décadas anteriores.

3. VOLATILIDADE DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMPORTAMENTOS ESPECULATIVOS

A volatilidade é uma das características que mais vezes têm sido apresentadas como uma especificidade do sector da construção habitacional (Needleman, 1965; Arnott, 1987; Lewis, 1965). Entenda-se por volatilidade a existência de grandes variações do investimento na construção consoante as conjunturas. Em momentos de crise, estimativas dos índices da construção

²¹ Esta perda do peso relativo de Lisboa tinha sido já notada por Pounds (1985, p. 131), que a tinha posto em paralelo com o que se passava noutras cidades europeias.

em cidades europeias ao longo do século XIX têm encontrado quebras para 10% do nível de actividade conseguido nos anos de maior prosperidade (Rodger, 1979, p. 226).

As explicações para esta volatilidade da construção têm sido procuradas em vários factores. O mercado de capital tem sido porventura a fonte mais evidente das explicações para as bruscas variações detectadas. A importância das condições de funcionamento do mercado de capital é patente seja sob a forma dos fluxos transatlânticos de mão-de-obra e capital²², quer quando se cinge ao mercado creditício nacional ou regional²³.

A dimensão dessa variação deve igualmente ser entendida como fruto do modo de formação das expectativas dos construtores. Devido à durabilidade dos alojamentos e ao intervalo de tempo que medeia entre o início de um processo de licenciamento e a efectiva construção do prédio, as expectativas dos construtores e a sua avaliação subjectiva das oportunidades no mercado imobiliário têm um papel relevante na decisão de construir (Arnott, 1987, p. 962).

As análises históricas sobre o sector da construção em países como a Grã-Bretanha destacaram um agente económico como responsável directo por essas grandes variações. Dyos dedicou-lhe algumas páginas famosas e cunhou-lhe o título por que passou a ser conhecido na historiografia britânica: «o construtor especulativo». Englobaria quer os construtores propriamente ditos, quer os promotores imobiliários, que subcontratavam a construção, total ou parcialmente²⁴. Dotado de reduzido capital próprio e recorrendo maioritariamente ao crédito para financiar a construção, os prédios que constrói são destinados a ser vendidos. É precisamente esta característica de construção para posterior venda, sem que exista uma prévia encomenda ou sem que o prédio construído vá ser no futuro uma fonte de rendimento para o seu promotor, que constitui a marca distintiva do *speculative builder*. Esta função de antecipação da procura inerente à sua actividade denotava o forte grau de especialização do sector imobiliário e constituía o motor de exacerbação das flutuações da construção. Assim, as variações no índice da construção seriam tanto maiores quanto maior fosse o grau de especialização do sector imobiliário, decorrente da presença desses investidores na construção de prédios para habitação.

Para além da especialização e concentração de actividades, o que diferencia os promotores que Dyos apelidou de «construtores especulativos» é a transac-

²² Cf. bibliografia da nota 19.

²³ A crítica das teses da «economia atlântica» de Brinley Thomas ou de Moses Abramowitz realça a importância dos factores nacionais e regionais como influenciando os movimentos urbanos da construção. Neste aspecto, os mercados regionais de crédito seriam um factor essencial na explicação desses movimentos (v. Habakkuk, 1962, e, principalmente, Saul, 1962, e Cooney, 1949). Mais recentemente, assinala-se também a postura crítica de Morris e Rodger, 1993.

²⁴ Dyos afirma que não tem sentido fazer uma distinção entre promotor e construtor, englobando os dois sob a designação de *speculative builder* (Dyos, 1968, p. 166).

ção dos prédios construídos imediatamente após a sua edificação. Pela necessidade de rapidamente realizarem o capital investido, estes construtores vão ter necessidade de rapidamente venderem os seus prédios. Numa situação de dificuldades no escoamento de novos imóveis — que na esmagadora maioria dos casos estavam dependentes da venda como prédios de rendimento para os seus proprietários, e assim mais facilmente sujeitos à concorrência de outras formas de investimento, ao contrário da actual situação no mercado imobiliário, em que a venda para a habitação por parte do proprietário é a opção maioritária — isto ampliaria as dificuldades conjunturais do sector da construção.

O objectivo das páginas que se seguem é tentar analisar as características das iniciativas empresariais no domínio da promoção imobiliária com base no grau de especialização que teriam alcançado na segunda metade do século XIX e primeiras décadas do século XX. Se a construção residencial fosse desenvolvida com base em operadores especializados, esperar-se-ia uma maior concentração de iniciativas em menos promotores. As suas iniciativas teriam a função de antecipação da procura que Dyos apelidou de especulativa e poderiam produzir variações mais profundas da oferta de alojamento.

É certo que a oferta de alojamento teria sempre um elemento de especulação, desde que a construção não se destinasse apenas ao usufruto por parte do seu promotor, não sendo posteriormente vendida ou alugada²⁵. Devido à duração dos períodos de aprovação dos projectos, às fases de urbanização da zona e de construção dos prédios, o tempo que decorre entre a decisão de construir e a realização da obra é sempre muito grande. Daí que a construção residencial constitua uma actividade em que as expectativas do promotor têm um papel fundamental na determinação do momento da construção, podendo dar origem a importantes desajustamentos com as condições de procura de novo alojamento. Esta função de antecipação da procura decorria não tanto das características empresariais da promoção imobiliária — maior concentração das actividades *versus* maior dispersão —, mas da especificidade do sector como actividade económica, sendo mesmo duvidosa a utilização do termo *especulação*²⁶.

²⁵ Na discussão transcrita em *Construire la ville*, Michel Lescure estabelece uma distinção entre duas formas de intervir no mercado de alojamento: a edificação ou compra de imóveis e o seu posterior aluguer; a edificação ou compra de imóveis e a sua posterior venda. Apenas no segundo caso se estaria em presença de um comportamento especulativo, caracterizando a especulação como uma operação com o objectivo de revenda. A primeira operação seria um investimento, pois agiria apenas sobre o valor de uso do bem, e não sobre o seu valor de troca (Garden e Lequin, 1983, pp. 154-155).

²⁶ A análise empreendida por Arnott sobre a economia do sector da construção habitacional destaca igualmente a opinião comum sobre o papel de comportamentos especulativos como explicação para a elevada variação da actividade na indústria da construção. Considera, no entanto, que a especulação é um termo demasiado vago e falho de profundidade conceptual para ser utilizado na análise económica.

4. A DISPERSÃO DE INICIATIVAS NA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

Do ponto de vista metodológico, a análise da estrutura empresarial da oferta de habitação em Lisboa trilha terrenos ainda mais complicados do que o estabelecimento dos perfis da construção residencial efectuado anteriormente. A informação estatística sobre as empresas e empresários que actuavam no sector é praticamente inexistente. Não existem dados nem sobre o seu volume de negócios, nem sobre o volume da mão-de-obra que empregavam, indicadores comuns para a análise da estrutura empresarial²⁷. A única possibilidade de aceder, de uma forma agregada, ao modo como actuavam os protagonistas da construção residencial é através da informação presente no registo dos pedidos de licenças de edificação, que identificavam nominativamente os requerentes e o local em que iria realizar-se o empreendimento. Assim, para além do apuramento dos valores agregados que estabelecem o perfil da evolução da construção residencial, procedeu-se também a uma exploração nominativa das licenças de edificação. Escolheram-se três períodos de dez anos cada um (1860-1869, 1880-1889 e 1900-1909) para proceder a uma identificação de todos os requerentes de licenças de edificação, no sentido de conhecer a frequência com que promoviam a edificação de prédios²⁸. Com base nesta quantificação procura-se aceder ao grau de especialização alcançado na promoção imobiliária.

Normalmente, os requerimentos eram realizados para a construção de um único prédio, sendo muito raros os casos em que o pedido incluía um maior volume de construção²⁹. Esta conclusão tem, desde logo, um resultado. Afasta a possibilidade de utilizar a dimensão de cada projecto de edificação (número de prédios por licença) como elemento discriminante entre os diferentes motores imobiliários, método utilizado noutros trabalhos (Dyos, 1968;

²⁷ V. o trabalho de Lopes (1971), em que são utilizados precisamente estes indicadores.

²⁸ Algumas razões para a não escolha de algumas décadas, já que se tornava excepcionalmente demorado o levantamento de todos os anos. O período de 1910-1917 é parcialmente marcado pela conjuntura de guerra, pelo que não foi escolhido. Por sua vez, teria sido interessante ter os dados relativamente ao período de 1920-1930. Porém, como foi salientado no início, os dados estatísticos para estes anos foram colhidos no *Anuário da Câmara Municipal de Lisboa* de 1935. O recurso aos *Livros de Porta* para conhecer os requerentes das licenças de edificação é pouco viável para este período, devido ao volume de registos contidos em cada livro de porta, dos quais menos de 10% dizem respeito a licenças de edificação.

²⁹ Em 1879 existe uma licença que abrange 16 prédios na zona de Campo de Ourique, mas trata-se de um caso excepcional, quer pela presença de mais do que um prédio numa licença, quer fundamentalmente pela dimensão do empreendimento. Sempre que esta informação era prestada, retirei a indicação do número de prédios que eram autorizados por cada licença. Concluí que entre 1878 e 1917, em vinte e seis anos, existem referências a licenças para mais do que um prédio, mas que nunca ultrapassam as sete por ano, quedando-se, em média, por duas. Apenas em 9% dos casos estas licenças múltiplas se destinam à construção de mais do que dois prédios, nunca ultrapassando os três prédios, com excepção de um caso em 1894 (e o já referido de 1879).

Aspinall, 1982; Springett, 1982 e 1986; Rodger, 1979). A frequência com que os promotores imobiliários requeriam licenças de edificação passa, em contrapartida, a ser o meio privilegiado para conhecer a estrutura empresarial neste sector. Assenta no pressuposto, que parece razoável, de que o número de projectos que uma firma solicita tem uma correspondência com a sua dimensão como empresa e o grau da sua ligação e envolvimento com o sector da construção residencial.

Esta metodologia de análise da estrutura empresarial tem alguma semelhança com o que tem sido apelidado de *demografia das empresas*, ou — noutra formulação — *ciclo de vida das empresas*, em que maioritariamente se procura estudar a duração do processo que medeia entre o nascimento e o fim de uma unidade empresarial, com as consequentes diferenças por período histórico, região ou sector de actividade (Jobert e Moss, 1990; Jobert e Chevailler, 1986; Carroll *et al.*, 1990). No caso da promoção da construção residencial em Lisboa entre 1860 e 1930, procura-se conhecer, não tanto a «esperança de vida» das empresas responsáveis pela construção residencial, mas a frequência das suas «concepções». Esta frequência seria um indicador da importância da sua actividade no sector.

Os resultados, sumariados no quadro n.º 2, são surpreendentes. Espanta, em primeiro lugar, a extrema dispersão das iniciativas de construção residencial. Em dez anos de actividade seguida ininterruptamente, apenas um máximo de 22% dos operadores tinha requerido mais do que uma licença de construção ou, em termos mais simples, mas menos precisos, tinha efectuado a construção de mais do que um prédio. Com quatro ou mais licenças, as proporções recuavam a uns ínfimos 1% a 4%, consoante os anos.

A comparação destes resultados com estudos com idênticas preocupações realizados para outras cidades europeias revela o grau extremo de dispersão existente em Lisboa.

**Distribuição dos promotores imobiliários pelo número de licenças de edificação
(em percentagem)**

[QUADRO N.º 1]

Número de licenças	1860-1869	1880-1889	1900-1909
1	86,7	78,0	80,1
2-3	12,6	18,2	16,4
4 e mais	0,7	3,8	3,5
<i>Total</i>	100,0	100,0	100,0
Número de promotores	294	1015	1894

Fontes: Licenças de edificação: 1860-1869 (*Livro de prospectos*), 1880-1889 (mapas semestrais das licenças de edificação publicados no *Archivo Municipal*, 1880-1884, *Livros de porta*, 1885-1887, e *Livros de obras particulares*, 1888-1889) e 1900-1909 (*Livros de obras particulares*).

Londres constitui um caso singular de especialização e concentração da actividade empresarial na construção para habitação. Especialização demonstrada pelo facto de que, para grande parte dos operadores, a sua passagem pela construção residencial não era uma actividade ocasional. Os dados do estudo de Dyos já citado revelam que cerca de 25% dos promotores estavam envolvidos na construção de sete prédios num só ano. No final do século esta percentagem tinha já subido para 40% (Dyos, 1968, apêndice A). Por seu turno, a concentração é perceptível quando se conhece que em 1899 cerca de 3% de todas as empresas eram responsáveis pela edificação de mais de 40% de novas casas³⁰. Razão que o leva a concluir que cerca de 90% das actividades de construção residencial eram efectuadas com fins especulativos.

O quadro n.º 2 permite uma comparação mais fácil, pois utiliza um indicador semelhante ao que usei para Lisboa. Trata-se dos resultados do estudo da urbanização de duas zonas em Inglaterra: um subúrbio de Birmingham e uma pequena cidade de veraneio, Eastbourne, no Sueste de Inglaterra (Cannadine, 1980). A primeira é apresentada como um exemplo de dispersão das iniciativas. A segunda foi, pelo contrário, edificada com uma maior concentração de projectos de construção, em que marcava presença o tipo de promotores imobiliários caracterizados por Dyos. É fácil observar para que lado pende a distribuição das iniciativas no domínio da promoção imobiliária em Lisboa. Mesmo relativamente à década em que a concentração é maior (1880-1889), a capital portuguesa conseguia apresentar valores ainda mais elevados de dispersão.

Comparação da distribuição do número de licenças de edificação por promotor imobiliário em diferentes cidades

[QUADRO N.º 2]

Número de licenças	Lisboa	Birmingham	Eastbourne
1-2	92,5	88,9	55,3
3-9	7,3	9,9	27,1
10 ou mais	0,2	1,2	17,5
<i>Total</i>	100,0	100,0	99,9
Número de promotores	1015	742	365

Fontes: Lisboa, 1880-1889 (cf. nota do quadro n.º 1), Birmingham, 1786-1914 (Cannadine, 1980, quadro n.º 8, p. 115), Eastbourne, 1851-1914 (Cannadine, 1980, quadro n.º 27, p. 260).

³⁰ Existem dados sobre a concentração da actividade construtora para outras cidades britânicas. Tomam, porém, como índice de concentração o número de casas por projecto aprovado, o que é um indicador diferente daquele que é aqui considerado e não comparável (v. Rodger, 1979, e Aspinall, 1982). De qualquer forma, os dados disponíveis apontam sempre para índices de concentração muito superiores.

Barcelona surge referenciada como um caso singular de «democratização» da actividade empresarial no domínio da construção (Tafunell, 1992). Entre 1860 e 1896, de todas as iniciativas de construção residencial existentes em Barcelona, cerca de 60% eram asseguradas por indivíduos que apenas construíam um prédio. Cerca de 19% dos prédios eram construídos por indivíduos responsáveis por quatro ou mais projectos de construção entre 1860 e 1896. Valores que não atingem o grau de dispersão encontrado em Lisboa, onde os responsáveis por quatro ou mais projectos de construção nunca detêm mais de 14% das licenças, mesmo no período entre 1881 e 1890, em que dispersão é menor.

Uma segunda constatação diz respeito à comparação dos níveis de dispersão da actividade entre os diferentes períodos. A mera consulta dos valores apresentados no quadro n.º 3 dá uma imagem de relativa estabilidade. O teste de *chi-square* apresentado no quadro seguinte pretende saber se existe uma diferença significativa entre os valores que cabem às diferentes categorias nos vários períodos. Entre 1880-1889 e 1900-1909 (linha 2) a imagem de estabilidade está reflectida no baixo valor do *chi-square* e numa baixa probabilidade de as diferenças observadas entre os dois períodos poderem dever-se a outra razão que não o mero acaso. Pelo contrário, a comparação entre 1860-1869 e 1880-1889 reflecte a existência de algumas mudanças na distribuição dos promotores imobiliários pelas diferentes categorias. Embora limitadas e longe de corresponderem a qualquer processo de transformação radical na concentração da promoção imobiliária, entre a primeira década analisada e a segunda vislumbra-se a tendência para alguns promotores imobiliários ganharem ascendente. Esta tendência para uma elevação do número de promotores que têm mais de três projectos aprovados e, simultaneamente, do número de projectos que couberam a cada um mantém-se entre 1900 e 1909, explicando o valor da estatística *do chi-square* quando se compara esta década com a primeira³¹.

Resultados do teste de *chi-square* distribuição do quadro n.º 1

[QUADRO N.º 3]

Número de licenças	<i>Chi-square</i>	Probabilidade
1. 1860-1869 / 1880-1889	13,440	0,002
2. 1880-1889 / 1900-1909	1,704	0,427
3. 1860-1869 / 1900-1909	10,034	0,067

³¹ O grau de probabilidade é um pouco menor do que o que se evidencia da comparação entre 1860-1869 e 1880-1889, mas, mesmo assim, mantém-se a um nível suficientemente elevado para poder ser significativo.

Qual o significado desta distribuição dos promotores pelo número de projectos em que estavam empenhados para a caracterização da estrutura empresarial da promoção imobiliária? Em primeiro lugar, a inexistência de especialização é a imagem de marca dos agentes da oferta de habitação em Lisboa durante este período. Só pode ser diminuto o número de operadores que constroem em antecipação da procura, cuja finalidade é a construção para venda³².

Em segundo lugar, a esmagadora maioria das construções são realizadas por proprietários do solo ou por pequenos operadores que compram um lote de terreno edificável e que erguem um prédio. Em ambos os casos trata-se de iniciativas ocasionais, explicando o elevado número de indivíduos com apenas uma licença de edificação ao longo de dez anos.

Veja-se o exemplo de António João Quintão. Obteve em 1883 licença para construção de um prédio de quatro pisos e com uma área coberta de cerca de 405 m² num terreno da Calçada do Combro. Seria a primeira e a única vez, ao longo da década que terminaria em 1889, que solicitaria uma licença de edificação à Câmara. Sabemos que ficou a residir no 1.º andar e que, presumivelmente, terá arrendado os restantes pisos. Neste caso, ignoro quem foi o construtor do prédio, se terá sido o próprio proprietário ou se terá contratado a sua construção. Por sua vez, José Lino da Silva construiu um prédio na Lapa, na Rua de São Domingos, com licença deferida em 1879. Entregou a sua construção a uma empresa construtora, a Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa, que iria erguer um prédio de apenas três pisos, mas com uma área coberta razoável, cerca de 485 m². Também será a única vez em que o nome deste indivíduo surge nos registos de licenças da Câmara durante o período analisado.

Para além desta característica comum, destaca-se o destino que foi dado a qualquer dos prédios — de forma total ou parcial — como fonte de rendimento. Isto é, a sua acção como promotores da construção de residências é uma acção pontual, ocasional, que visa transformar a sua condição de proprietários do solo urbano em fonte adicional de rendas.

Não são seguramente os agentes especializados na oferta imobiliária, profundamente empenhados em satisfazer uma procura de bens imobiliários urbanos, seja de prédios de rendimento ou de usufruto. Numa situação em que estes agentes especializados concentrassem a oferta de novos prédios, os potenciais investidores em prédios de rendimento teriam renunciado à construção directa

³² No opúsculo laudatório da obra dos construtores tomarenses, o seu anónimo autor refere que apenas em 1906 uma sociedade de três carpinteiros tomarenses deu origem à «indústria das edificações urbanas para venda» (*Os Construtores Civis Tomarenses...*, p. 11). Tal não é inteiramente correcto, pois já antes existem referências a operadores que construíam prédios para em seguida os venderem.

para passarem a adquiri-los a estes empresários. A promoção imobiliária passaria então a ser uma actividade económica especializada, desenvolvida por intermediários, que estavam separados da propriedade final do bem produzido.

Embora não se tenha qualquer informação directa sobre quem são os milhares de nomes que surgem referenciados nos registos das licenças de edificação, devido à ausência de qualquer identificação ocupacional, algum esforço de cruzamento nominativo com outras fontes permite destacar a ampla variedade de ocupações que surgem envolvidas na promoção imobiliária. Proprietários, comerciantes, funcionários ou membros de profissões liberais são os que mais frequentemente surgem citados, mas pequenos artesãos ou viúvas não deixam de aparecer entre aqueles que vêem um seu projecto de edificação aprovado. A construção residencial revela-se uma actividade periférica a outros interesses profissionais, colocação segura de capitais amealhados por pequenos aforradores, um meio de assegurar uma fonte de rendimentos estável ou como uma reserva de valor. No caso de Lisboa, mesmo o pequeno aforrador que pretendia utilizar a propriedade imobiliária como reserva de valor tomava ele próprio a iniciativa de construção, em vez de deixar este papel a agentes especializados.

5. A AUSÊNCIA DE SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS

Um terceiro aspecto que se destaca quando se olha para os nomes envolvidos nestes projectos de edificação é a ausência das sociedades imobiliárias, que tiveram um papel importante na urbanização noutras países. O caso mais exemplar é a França do segundo império, em que estas sociedades imobiliárias serão os agentes empresariais dos esforços de renovação urbana empreendidos em Paris, genericamente associados à acção de Haussmann, e que serão emulados noutras cidades europeias³³. Estas sociedades imobiliárias tinham, simultaneamente, fortes ligações às instituições financeiras e a empresas de transportes urbanos³⁴, para além de relações privilegiadas com a administração.

³³ V. os estudos de Bergeron (1983), Lacave (1980), Lescure (1980) e Roncayolo (1983). O início da expansão oitocentista de Barcelona para o *ensanche* revelou também a actividade de sociedades imobiliárias, apesar da dispersão imobiliária realçada por Tafunell (Corominas, 1990). Com uma menor ligação a formas de planeamento urbanísticas definidas administrativamente, v. também a experiência da *Compañía Madrileña de Urbanización* na expansão periférica de Madrid no final do século passado e início deste (Brandis Garcia e Mas Hernández, 1981).

³⁴ O estudo de Larroque (1988) é elucidativo da interpenetração existente entre banca, imobiliário, transportes e outras infra-estruturas urbanas. A *Compañía Madrileña de Urbanización* também tem uma lógica semelhante. Para além do imobiliário (urbanização e loteamento, venda de terrenos, construção, venda de prédios e até aluguer), as suas actividades empresariais incluíam os transportes, o abastecimento de água e a energia. No sentido de financiar as operações imobiliárias, cria, inclusivamente, uma *Caja de Ahorros* (Brandis Garcia e Mas Hernández, 1981).

A única sociedade anónima em actividade durante o período em análise foi a Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa, já citada nestas páginas. Em 1880-1889 e 1900-1909 o seu nome surge quase 50 vezes nos registos de licenças de edificação. No entanto, o seu papel é meramente de firma construtora por conta de um proprietário, tal como foi exemplificado atrás, com excepção de doze ocasiões³⁵. Assim, embora a longevidade das actividades desta Companhia seja grande (existem registos da sua actividade como construtora desde 1878 até 1909³⁶), não pode considerar-se um promotor imobiliário³⁷.

As sociedades imobiliárias não estiveram ausentes da história da capital durante a segunda metade do século XIX. Pelas actas das vereações municipais perpassam várias propostas de sociedades imobiliárias que desejavam instalar-se e que pretendiam a concessão de privilégios por parte das autoridades municipais e nacionais. A aprovação do Plano de Melhoramentos da Capital por decreto de 31 de Dezembro de 1864 e a abertura da Avenida da Liberdade e, mais tarde, das Avenidas Novas surgem como momentos mobilizadores dos planos de formação destas sociedades. Ressalvando pequenas diferenças de objectivos e de regime contratual, os seus promotores pretendiam uma situação de exclusivo na urbanização da área, podendo efectuar as necessárias expropriações com plena posse de eventuais mais-valias, e requeriam facilidades fiscais. A partir de 1857 várias propostas se sucedem neste sentido. Umas suscitando uma recusa imediata, como a que é apresentada em 1 de Julho de 1857 por Aires de Sá de Magalhães para a formação de uma *Companhia de Edificação Lisbonense e Geral de Construção Urbana em Portugal*³⁸. Outras desembocando em negociações e apreciação mais deta-

³⁵ A situação destas doze referências em que a Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa surge como promotora imobiliária oferece algumas dúvidas. Em três casos em que foi possível saber algo mais do que o que estava registado nos livros da Repartição Técnica concluiu-se que a Companhia não construía por conta própria, mas por contrato com proprietários. O nome destes não tinha sido transscrito para os livros de registo na forma habitual: «Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa, por conta de ...» (segundo-se o nome do proprietário).

³⁶ Registei todas as suas ocorrências mesmo durante as décadas em que os dados não foram explorados nominativamente. No entanto, este levantamento é certamente parcial e não tenho a certeza de que as suas actividades terminem em 1909, pois bastava o facto de o seu nome ser omitido em benefício da mera apresentação do proprietário para não constar qualquer referência nos registos de licenças de edificação.

³⁷ Uma utilização restritiva do termo *promotor imobiliário* apenas o aplicaria quando se estivesse em presença de actividades de loteamento e urbanização. Tal não acontece com a esmagadora maioria dos indivíduos que tenho denominado com esta designação. No entanto, são eles os agentes das iniciativas imobiliárias, mesmo quando é nula a sua ligação a actividades no domínio da construção civil propriamente dita, surgindo então os construtores com o papel desempenhado por esta Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa.

³⁸ Volta a apresentar propostas semelhantes ao Ministério das Obras Públicas em 1863 e 1864 (cf. MOPTC, *Biblioteca e Arquivo Histórico, Sociedades Anónimas Portuguesas*).

lhada pelas autoridades estatais e municipais, como a proposta em 1865 de formação de uma *Companhia Geral de Edificações*, que reunia alguns financeiros e proprietários (Adriano Antão Barata Salgueiro, marquês de Ficalho, visconde dos Olivais, barão de Magalhães, António Alves de Sousa, António Manuel da Fonseca, Silem José Cohen, os banqueiros Krus & C.ª e Warburg & Datti e The International Financial Society de Londres). A comissão nomeada no MOP para analisar a proposta estabelece um conjunto de regras que cerceiam a grande maioria das condições apresentadas pela Companhia. As condições requeridas incluíam, entre outras, a isenção permanente de direito de registo e adicionais, contribuição predial, direitos de importação e contribuição industrial ou qualquer outro imposto sobre os lucros da companhia; o direito de expropriação por utilidade pública; a cessão gratuita da propriedade ou domínio sobre qualquer prédio ou terreno nas áreas urbanizadas pela Companhia³⁹.

Outras companhias viram a luz do dia, como a que foi protagonizada por Henry Burnay em torno do *Sindicato de Terrenos de Santa Marta*, que pretendia urbanizar a área da «Quinta do Marquês de Borba», situada entre a actual Praça do Marquês de Pombal e o Conde de Redondo⁴⁰, denominando-a Bairro Camões, em comemoração do centenário da morte do poeta. Em 17 de Junho de 1880 foi apresentada a proposta de Henry Burnay, como representante do Sindicato, que consistia, no essencial, no delineamento da rede viária da zona a urbanizar e no acordo para que a CML assegurasse a construção destas ruas, cedendo o Sindicato o terreno necessário. De molde a dotar a CML dos meios financeiros para a realização destes trabalhos, a sociedade representada por Burnay emprestava as somas necessárias ao juro de 5% e com um prazo de amortização de dez anos. A proposta foi aprovada por maioria, embora depois de acesa discussão, tendo em Elias Garcia o seu principal paladino⁴¹. Tanto quanto transparece dos pedidos de licenças de edificação, o Sindicato dos Terrenos de Santa Marta não terá construído um único prédio, embora tenha vendido terrenos, como o que alberga o Palácio Sotto Mayor, comprado por Cândido Sotto Mayor em 17 de Junho de 1902,

³⁹ Cf. MOPTC, *Biblioteca e Arquivo Histórico, Sociedades Anónimas Portuguesas*. Em 1873 e 1876 Silem Cohen continuava a tentar pôr de pé este projecto, procurando o apoio do município (actas de 25 de Setembro de 1873 e 14 de Dezembro de 1876). Não encontro qualquer notícia da efectiva fundação desta companhia, que tinha sido já assinalada por José-Augusto França (França, 1989, p. 64). Para outras propostas, v. as actas das vereações de 7 de Junho de 1864 e 31 de Julho de 1887, a acta da Comissão de Obras e Melhoramentos Municipais de 28 de Outubro de 1884.

⁴⁰ Toponímico que advinha do palacete da família com o mesmo nome, anterior proprietária dos terrenos.

⁴¹ *Arquivo Municipal*, sessão de 17 de Junho de 1880, pp. 296-299. A apresentação circunstanciada deste debate terá de ficar por ora para outra ocasião.

e tenha construído alguns troços de ruas até 1902. Os anos finais do século XIX e a primeira década do nosso século são de intensa construção nesta zona, mas trata-se de iniciativas isoladas, nenhuma delas associada àquela empresa ou à Henry Burnay. Assim, a única intervenção do Sindicato no sector imobiliário teria sido no loteamento e posterior venda dos lotes edificáveis. Mesmo o empréstimo de fundos à CML parece não se ter concretizado, a julgar pelos registos financeiros da CML.

Em síntese, a acção destas sociedades imobiliárias é praticamente inexistente. A quase totalidade não passou das secretárias de ministros, directores-gerais e vereadores antes de repousar num qualquer arquivo ou ser, inclusivamente, perdida para o nosso conhecimento. Outras encetaram passos para a sua formação, mas não produziram um único prédio. Mesmo a urbanização da área a norte da Praça do Marquês de Pombal, que se pensaria poder vir a ser desempenhada por uma ou mais sociedades imobiliárias, que teriam o exclusivo da promoção imobiliária, não irá realizar-se com a sua participação⁴².

Em síntese, a promoção imobiliária em Lisboa durante o período que decorre entre 1860 e 1909 é uma iniciativa individual, dispersa e com pouca continuidade no tempo.

6. A ESPECIALIZAÇÃO NA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Embora estando longe dos níveis de concentração de actividade encontrados noutras cidades europeias, alguns indivíduos destacavam-se. É porventura nas zonas de urbanização não controlada, periféricas ao enquadramento e regularização da expansão urbana que começam a ser esboçados pelo município a partir da década de 1870, que encontramos alguns dos exemplos mais importantes desses empresários que fazem do crescimento da cidade uma oportunidade de negócio. O Bairro Andrade, entre a antiga Rua dos Anjos, a Travessa do Forno do Tijolo e a calçada com o mesmo nome, é um desses exemplos. Foi desenvolvido por um proprietário de duas quintas, Manuel Gonçalves Pereira de Andrade, que abre cinco ruas particulares e desenvolve o loteamento da zona (*Arquivo Municipal*, 1889, p. 261). Para além da área apreciável que é urbanizada através da iniciativa individual deste proprietário e à margem do controle estrito dos serviços munici-

⁴² Chegou a ser estabelecida a redacção de um contrato provisório com Henry Lusseau, apresentado em 10 de Janeiro de 1895 e 5 de Fevereiro do mesmo ano em sessões camarárias. Este processo, que já se encontrava em gestação desde 1888, que a demora na aprovação da lei de expropriação por zonas e a crise das finanças municipais e estatais deveriam ter travado, vai gorar-se por incapacidade de Henry Lusseau de congregar os interesses e capitais necessários para pôr de pé a referida companhia.

país⁴³, o fundador do Bairro Andrade vai ser o responsável pela construção de, pelo menos, seis prédios entre 1890 e 1894 e irá vender os restantes lotes edificáveis a outros construtores⁴⁴. Prédios de arquitectura modesta de um ou dois andares, dirigidos a uma procura popular, de inquilinos que podiam viver fora de vilas e pátios, ou das casas abarracadas.

Outros casos podiam ser arrolados, exemplificando comportamentos idênticos: urbanização de uma zona, infra-estruturação viária e algum arremedo de equipamentos higieno-sanitários, loteamento e construção de prédios. Em áreas de maior dimensão, como o Bairro Andrade, alguns destes lotes seriam vendidos a outros operadores, arrecadando as mais-valias resultantes da valorização dos terrenos. Sempre a opção por ruas particulares, como meio de acelerar o loteamento, evitar os controlos públicos mais coercivos e escapar aos processos, forçosamente mais lentos, de construção e infra-estruturação por parte do município. Noutras situações, as soluções habitacionais estariam longe dos prédios modestos, mas com condições aceitáveis, como pode depreender-se pela urbanização levada a cabo por António Luís Inácio na Quinta dos Sete Castelos (Alto do Pina) (*Archivo Municipal*, 1892, p. 230), junto ao Arco do Carvalhão ou no Beato. Porém, a estratégia global era a mesma que a esboçada para Manuel Gonçalves Pereira de Andrade.

Em zonas periféricas da cidade outros promotores imobiliários singravam com a construção de prédios de superior qualidade aos do Bairro Andrade. Um exemplo interessante é o de Manuel Francisco de Almeida Brandão, que foi o maior promotor imobiliário na década de 1880-1889, responsável por catorze projectos de edificação situados na vertente oposta ao Bairro Andrade do vale que subia desde o Martim Moniz até à Estrada da Circunvalação, projectos esses distribuídos pela Rua da Escola do Exército e pelo vizinho Largo do Cabeço da Bola. Na década seguinte irá também ser responsável pela rua que recebeu o seu nome, junto da Calçada da Estrela, bem

⁴³ A abertura de ruas particulares era precisamente um meio de os processos de urbanização em maior escala se subtraírem a esse controle. A abertura destas ruas tinha de ser autorizada – pelo menos a partir do decreto de 31 de Dezembro de 1864 –, mas as suas dimensões não eram as legalmente estabelecidas e a sua conservação, limpeza e iluminação eram da responsabilidade do promotor da urbanização. Aliás, os processos de deferimento da abertura destas ruas exigiam um termo de responsabilidade por parte do proprietário de que tomava sobre si essas incumbências. Todavia, mais tarde ou mais cedo, essas ruas eram integradas no domínio público e a edilidade via-se a braços com vias mal dimensionadas, pouco cuidadas e muitas vezes dificilmente articuláveis com a rede viária pública preeexistente. O caso de Manuel Gonçalves Pereira de Andrade exemplifica esta mesma situação: em 11 de Setembro de 1890 pede a passagem das ruas ao domínio público (*Archivo Municipal*, 1890, p. 371).

⁴⁴ Um desses construtores seria Manuel de Castro Guimarães (*Archivo Municipal*, 1893, p. 280).

como por outros prédios na vizinha Miguel Lupi. Negociante com interesses no Brasil, chega a ser eleito vereador da Câmara Municipal de Lisboa, embora tenha faltado a todas as reuniões, argumentando com os seus afazeres na Baía. Não seria um empresário cujos negócios se circunscrevessem ou fossem até maioritariamente desempenhados no sector imobiliário. Mas marcou, sem dúvida, o grupo dos operadores com maior actividade pelo destaque com que o liderou.

Quanto às zonas mais integradas no ordenamento urbanístico controlado pelo município (eixo Avenida da Liberdade-Campo Grande), o desenvolvimento da construção residencial não apresenta uma concentração numa área restrita, comparável aos exemplos anteriores e a outros que poderiam ser aduzidos, dizendo respeito a zonas periféricas (Beato, Madre de Deus, Graça, Ajuda, Campo de Ourique⁴⁵). O facto de o processo de urbanização ser público, estritamente controlado pelos serviços técnicos da CML, com prévia expropriação dos terrenos, loteamento, infra-estruturação e venda dos talhões edificáveis a construtores, não cria concentrações de prédios erguidos pelo mesmo indivíduo, como as que resultavam da abertura de ruas particulares ou de uma urbanização assente na iniciativa privada. As construções a cargo de um mesmo operador não se encontravam aglomeradas locacionalmente, embora isso não resultasse num menor nível de concentração das iniciativas de construção residencial. Esta a primeira constatação que pode retirar-se sobre as características da promoção imobiliária na área mais importante de expansão urbana da cidade de Lisboa na viragem do século XIX para o século XX.

Na década de 1900-1909 os processos de obras assinalaram 208 promotores activos nesta zona. O quadro n.º 4 apresenta a distribuição da actividade destes promotores, em que é nítida uma estrutura das iniciativas de construção residencial sensivelmente semelhante à que foi observada anteriormente para a mesma década em toda a capital, embora com uma tendência para a acentuação da dispersão da promoção imobiliária. A existir alguma diferença entre a urbanização da zona a norte do Marquês de Pombal e o panorama traçado para o conjunto da cidade, ela reflectir-se-ia então numa tendência para que a dispersão de iniciativas imobiliárias fosse maior na zona em que a oferta de alojamento se dirigia a estratos mais ricos da sociedade lisboeta.

⁴⁵ Campo de Ourique é desde a década de 1870 uma das zonas com uma expansão mais pronunciada e apresenta casos de pronunciada concentração da actividade de construção residencial. O exemplo mais evidente é, singularmente, da única sociedade com uma importância destacada na promoção imobiliária, como foi a firma Silva, Esteves, Lopes e Companhia, que em 1879 vê aprovados projectos de edificação para oito prédios e casas térreas para trinta inquilinos.

**Distribuição dos promotores imobiliários pelo número de licenças,
1.ª e 2.ª zonas (1900-1909)**

[QUADRO N.º 4]

Número de licenças	Percentagem
1	82,1
2-3	13,8
4 ou mais	4,1
<i>Total</i>	100,0
Número de promotores	208

Fonte: *Processos de obras*, ACML, Alto da Eira.

A segunda constatação relativa a esta terceira área que se passou em revista diz respeito aos actores com maior número de projectos de edificação. Os dez primeiros nomes que surgem na lista dos promotores com mais licenças correspondem a indivíduos que estão entre os vinte primeiros em toda a cidade. Isto é, a construção da Fontes Pereira de Melo e ruas adjacentes, Saldanha e Avenidas Novas não privilegiava nem uns promotores relativamente a outros, nem era um factor que influenciasse uma maior concentração de iniciativas. A título de exemplo, Domingos Serzedelo, um promotor imobiliário com onze licenças concedidas nesta década, construiu vários prédios nas Avenidas Novas, mas também em Campolide, uma zona periférica e de habitação de inferior qualidade.

À inexistência de especialização da promoção imobiliária, reflectida no grande número de operadores e no carácter ocasional das suas iniciativas, juntava-se igualmente aquilo que parece ser uma outra característica do sector: a inexistência de especialização — ou pelo menos de forte especialização — dirigida a diferentes submercados de alojamento. Operadores nas Avenidas da Liberdade, Fontes Pereira de Melo ou Ressano Garcia (mais tarde da República) construíam também prédios em Campolide, na Penha de França ou nos Anjos, zonas de valorização nitidamente inferior. A existir alguma falta de porosidade entre promotores de diferentes submercados, ela residiria sobretudo em indivíduos que apenas construíam prédios em zonas de muito má qualidade habitacional (Arco do Carvalhão, Santa Apolónia, Alto do Pina, por exemplo). Alguns desses operadores intervinham mesmo com alguma frequência envolvidos directamente na abertura de ruas e no loteamento⁴⁶.

⁴⁶ A construção de alojamento para as camadas populares não deixava de ser uma fonte de negócios para indivíduos da finança e do grande comércio. O banqueiro Cândido Sotto Mayor — já referido a propósito do seu palácio na Avenida Fontes Pereira de Melo —, que levou a cabo a construção de um bairro popular na Quinta de Nossa Senhora do Paraíso, para o qual obtém licença camarária em 1912, é um desses exemplos (*Arquivo Municipal*, 1913). Este bairro, com 137 fogos, conhecido pelo nome de «Vila Cândida», ainda hoje pode ser observado junto da Avenida General Roçadas.

Teria mudado este padrão da actividade empresarial na promoção imobiliária entre 1910 e 1930? Provavelmente, a análise dos promotores activos na última década (1920-1929) permitiria dar uma resposta positiva, caso se dispusesse dos registos de licenças de edificação para este período. Por ora a resposta a esta questão terá de ficar adiada.

7. CONCLUSÃO

Esta estrutura empresarial, marcada pela dispersão das iniciativas e pela falta de especialização, tinha por certo raízes nas características do sector da construção, esboçadas no início deste artigo. Ainda hoje as pequenas empresas predominam neste sector⁴⁷. Por outro lado, num momento mais próximo do período analisado, os dados da estatística das sociedades de 1939 revelam quer a maior juventude das firmas existentes na construção, quer o menor número de trabalhadores e do capital social, em média, por empresa⁴⁸.

Um desincentivo à concentração deriva de economias de escala não tão intensas na construção quanto em outros sectores, pelas razões já apresentadas atrás, relacionadas com a logística da construção. Além disso, e exceptuando o valor do terreno, os custos do trabalho eram elevados e mantinham uma proporção semelhante, fosse a construção dirigida para prédios de qualidade ou para prédios de construção mais modesta (Pereira, 1950), o que contribuía para uma estrutura de custos mais rígida. A inexistência de reduzidas ou nenhuma barreiras à entrada explica a elevada mobilidade das empresas e empresários e também o número de pequenas empresas. O capital necessário para iniciar a actividade como construtor não era elevado e o recurso ao crédito era fácil, comparativamente com outros sectores, devido às garantias oferecidas pelo próprio prédio.

Desta forma, a gestão das condições de incerteza e de variabilidade do mercado imobiliário tinha de se afastar dos modelos tradicionalmente utilizados noutras indústrias para proteger as empresas face à mudança das condições de mercado, nomeadamente através da internalização da incerteza e da mutabilidade⁴⁹. Entre as estratégias de internalização contar-se-ia o au-

⁴⁷ Em Portugal, em 1988, 47% das empresas da construção tinham menos de 20 trabalhadores ao seu serviço.

⁴⁸ As firmas da construção de Lisboa que assumiam a forma de sociedades em 1939 tinham, em média, 37 trabalhadores e um capital social médio de 302 contos. Na indústria transformadora os valores eram, respectivamente, 50 e 479.

⁴⁹ Entre as estratégias prosseguidas individualmente pelas firmas para redução das condições de incerteza inclui-se igualmente a externalização de actividades. Podem também ultrapassar uma estratégia puramente individual, através de acordos e associações interempresas, ou conseguir formas de regulamentação do mercado, através da ação de terceiros, nomeadamente do Estado.

mento da dimensão da empresa ou a diversificação de actividades, permitindo, neste último caso, o aproveitamento de capacidades da mão-de-obra ou da maquinaria. Ambas as possibilidades de internalização da incerteza — através das economias de escala e de diversificação — estavam prejudicadas no sector. Aos desincentivos à concentração já enunciados acrescia igualmente a reduzida possibilidade de diversificação de actividades por parte das empresas de construção residencial.

A extrema dispersão das iniciativas de construção residencial em Lisboa durante o período analisado encontra a sua justificação nestas características da actividade no sector. Uma forte intervenção neste sector só era apanágio de um punhado de indivíduos, aqueles que ao longo de uma década eram responsáveis por quatro ou mais licenças. E mesmo estes podiam não fazer da oferta de alojamento a sua actividade principal. Para a esmagadora maioria a edificação de um prédio era uma actividade marginal, procurando uma fonte de rendimento a longo prazo onde pudessem investir algumas poupanças. Esta era, afinal, uma estratégia defensiva face à incerteza evidenciada pela intensa volatilidade que caracterizava o sector. O próprio facto de um grande número de indivíduos serem sobretudo «promotores» e não «construtores» releva desta ausência de especialização⁵⁰.

Mas, para além destas características intrínsecas ao sector da promoção imobiliária, importa tentar esclarecer as razões que impediram que em Lisboa não se tivessem criado as condições que permitiram uma maior concentração da actividade imobiliária noutras países.

Embora de uma forma simplista, podemos considerar que existiriam duas circunstâncias favoráveis à concentração imobiliária. Dois exemplos históricos de resposta do sector imobiliário ao crescimento urbano fundamentam esta divisão. Exemplos que radicam também em diferentes espaços nacionais.

A primeira circunstância favorável à concentração seria sustentada em processos de reordenamento e de expansão urbana dirigidos pelo Estado, como os que se passaram em Paris ou Barcelona⁵¹. Sociedades imobiliárias teriam contratos assegurados para a urbanização parcial ou total destas zonas, fortemente apoiadas no Estado, nos meios bancários e nas empresas dedicadas ao fornecimento de serviços de água, transporte e energia.

A segunda radicaria em processos mais espontâneos de crescimento urbano. Um forte aumento da população das cidades induziria fenómenos de

⁵⁰ A esmagadora maioria dos construtores não edificavam em antecipação da procura (ao invés dos «construtores especulativos» de que falava Dyos). A sua relação com a organização da laboração no sector estaria muito mais próxima de padrões facilmente associados ao mundo pré-industrial: o trabalho por encomenda para um promotor imobiliário.

⁵¹ A bibliografia sobre esta tema é extensa. Os estudos de Pinkney (1958), Sutcliffe (1971 e 1981), Boudon (1977), Lacave (1980), Lescure (1982), Bergeron (1983), Roncayolo (1983), Shapiro (1985) e Bourillon (1992) constituem referências fundamentais.

suburbanização, alicerçados numa homogeneização do gosto das classes médias e na fuga ao ambiente mais degradado das zonas centrais das cidades⁵². A criação e desenvolvimento das *building societies* como instituições concentrando meios de crédito à construção davam um impulso adicional a esta forma de propiciar a especialização e a concentração da actividade imobiliária. Para além da dimensão física do empreendimento, no loteamento e edificação de um subúrbio um promotor imobiliário encontraria as condições para a padronização da oferta, que se aproximaria das economias de escala noutros sectores de actividade. Devido às características periféricas do solo, poderia reduzir o peso do custo da terra na estrutura dos custos de produção do alojamento. A isto adicionar-se-iam as mais-valias inerentes à valorização dos terrenos, numa operação em que o promotor teria um controle muito mais estrito do enquadramento do empreendimento em equipamentos, infra-estruturas e ambiente.

As desvantagens desta segunda via como meio de especialização e concentração da actividade imobiliária resultavam da dependência de condições específicas ao nível da procura de alojamento, que não se encontravam reunidas em Lisboa: um elevado crescimento da população, uma classe média económica e socialmente importante, uma homogeneização da procura que sustentasse iniciativas imobiliárias com uma dimensão mais ampla⁵³ e a institucionalização de fontes de financiamento para estes empreendimentos. Por outro lado, a concentração da iniciativa imobiliária num só local e dirigida a uma mesma clientela amplificaria os riscos de insucesso face a súbitas situações de adversidade.

Em contrapartida, a primeira via dependia da iniciativa dos poderes públicos. Existe um momento na história da Lisboa oitocentista em que se entrevê essa possibilidade de emulação das experiências francesas, italianas ou espanholas de constituição de sociedades imobiliárias. A fundamentar esta possibilidade estariam algumas ocorrências a partir dos anos 70 do século passado. Em primeiro lugar, as tentativas por parte da CML para fazer aprovar pelas Câmaras dos Pares e dos Deputados um meio expedito de expropriação e, simultaneamente, de financiamento da expansão para norte da Avenida da Liberdade. Os projectos de infra-estruturação viária e ordenamento da edificação realizados pela Repartição Técnica Municipal, chefiada por Ressano

⁵² O estudo de Dyos (1968) já referenciado apresenta as características fundamentais deste modo de proporcionar a concentração das iniciativas imobiliárias, conjuntamente com a bibliografia sobre o desenvolvimento dos subúrbios (cf. o estudo pioneiro de Dyos, 1961, Dyos e Reeder, 1973, Cannadine, 1980, Thompson, 1982, Sies, 1987, e Archer, 1988).

⁵³ A bibliografia sobre a criação de subúrbios na Inglaterra apresenta vários exemplos de como o sucesso da criação de empreendimentos imobiliários formados por alojamentos dirigidos à classe média estava fortemente dependente da dimensão da procura (cf. os exemplos de Cannadine ou de Thompson nos textos já citados).

Garcia, seriam um outro indício de que existiria uma intervenção pública emuladora do modelo *haussmaniano*. Por último, podem igualmente referir-se as variadas propostas para a criação de sociedades imobiliárias. A expropriação por zonas, o instrumento jurídico que viabilizaria a operação, é aprovada em 8 de Agosto de 1888. Nesse mesmo ano está feito o projecto definitivo da urbanização da zona compreendida entre a Avenida da Liberdade e o Campo Grande, dirigido por Ressano Garcia. Mas a credibilidade política e financeira do município é seriamente afectada pela nomeação governamental da comissão executiva em 1889, no intuito de disciplinar as finanças municipais. As dificuldades financeiras do Estado central após 1891 rematam qualquer hipótese de trilhar esta via e vão protelar o início da expansão para a zona das Avenidas Novas⁵⁴. Por fim, quando, finalmente, arranca a urbanização sob a responsabilidade da CML, a divisão em lotes, posteriormente vendidos aos promotores interessados, vai contribuir para a manutenção da dispersão das iniciativas imobiliárias em Lisboa. A posterior decisão de venda dos lotes a prestações (1909), tomada pela primeira vereação republicana como meio de reanimar a procura, vai acentuar ainda mais a possibilidade de «democratização» dos empreendimentos imobiliários.

Por último, é interessante constatar que as experiências mais evidentes de concentração da actividade imobiliária em termos individuais (promotores com maior número de licenças) ou em termos geográficos (aglomeração de edificações numa determinada área) se realizavam nas zonas periféricas e nas áreas de habitação pobre. Para além dos menores custos destas operações (preço dos terrenos, investimento no loteamento e infra-estruturação e construção), que diminuíam os riscos, a maior dimensão do potencial mercado a que se destinavam seria um elemento adicional de atracção dos investimentos. Neste, como noutras aspectos, a pobreza dos rendimentos era um factor incontornável.

BIBLIOGRAFIA

- ABRAMOVITZ, Moses (1964), *Evidences of Long Swings in Aggregate Construction since the Civil War*, Nova Iorque, National Bureau of Economic Research.
- ARCHER, John (1988), «Individualism, the middle class, and the genesis of the Anglo-American suburb», in *Journal of Urban History*, 14 (2), pp. 214-253.

⁵⁴ Não é de excluir a possibilidade de existirem anticorpos contra a concessão de qualquer exclusivo de urbanização a sociedades imobiliárias, algo que parece ressaltar em certas intervenções de deputados e pares ou nos pareceres das comissões que se debruçaram sobre algumas das propostas de formação de sociedades imobiliárias. Também não se deve pôr de parte a eventualidade de a própria CML querer aproveitar as mais-valias provenientes do diferencial entre o valor da expropriação e o valor dos lotes edificáveis como meio de solução dos seus problemas financeiros, algo que também surge de forma explícita na boca de alguns vereadores.

- ARNOTT, Richard (1987), «Economic theory and housing», in Edwin S. Mills (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, 2, pp. 959-988, Amsterdão, Elsevier Science Publishers.
- ASPINALL, Peter J. (1982), «The internal structure of the housebuilding industry in nineteenth century cities», in James H. Johnson *et al.* (eds.), *The Structure of Nineteenth-Century Cities*, pp. 75-106, Londres, Croom Helm.
- BERGERON, Louis (1983), «Haute banque parisienne et spéculation immobilière au XIX^e siècle», in Maurice Garden *et al.* (ed.), *Construire la ville (XVIII^e-XX^e siècles)*, pp. 13-26, Lião, Presses Universitaires de Lyon.
- BOUDON, Françoise (1977), «La 'haussmanisation' du centre de Paris: le nouveau parcellaire», in *Storia della città*, 5, pp. 34-53.
- BOURILLON, Florence (1992), *Les villes en France au XIX^e siècle*, Paris, Ophrys, 94405J BOU (IUE).
- BRANDIS, D., e M. R. (1981), «La ciudad lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)», in *Ciudad y Territorio*, 3, pp. 41-76.
- BUTTON, K. J. (1976), *Urban Economics. Theory and Policy*, Londres, Macmillan.
- CANNADINE, D. N. (1980), *Lords and Landlords: the Aristocracy and the Towns, 1774-1967*, Leicester, Leicester University Press.
- CARROLL, James; MORGAN, Nicholas J., e MOSS, Michael S. (1990), «Building by numbers: the lifecycle of Scottish building firms, 1793-1913», in Philippe Jobert *et al.* (ed.), *The Birth and Death of Companies. An Historical Perspective*, pp. 197-214, Casterton Hall, The Parthenon Publishing Group.
- CÓNIM, Custódio (1990), *Portugal e a Sua População*, Lisboa, Publ. Alfa.
- COONEY, E. W. (1980), «The building industry», in R. Church (ed.), *The Dynamics of Victorian Business: Problems and Perspectives to the 1870s*, Londres, George Allen & Unwin.
- COROMINAS, M. (1990), «Les societats del'eixample», in S. Barjau *et al.* (ed.), *La formació de l'eixample de Barcelona*, pp. 43-59, Barcelona.
- DYOS, H. J. (1961), *Victorian Suburb: a Study of the Growth of Camberwell*, Leicester, Leicester University Press.
- DYOS, H. J. (1968), «The speculative builders and developers of Victorian London», in *Victorian Studies*, 11, pp. 641-690.
- DYOS, H. J., e REEDER, D. A. (1973), «Slums and suburbs», in H. J. Dyos *et al.* (eds.), *The Victorian City: Images and Realities*, vol. 1, pp. 359-386, Londres, Routledge and Kegan Paul.
- FENOALTEA, Stefano (1992), «El ciclo de la construcción en Italia, 1861-1913: evidencia e interpretación», in Leandro Prados de la Escosura *et al.* (eds.), *El Desarrollo Económico en la Europa del Sur. España e Italia en Perspectiva Histórica*, pp. 211-252, Madrid, Alianza.
- FENOALTEA, Stefano (1988), «International resource flows and construction movements in the Atlantic economy: the Kuznets cycle in Italy, 1861-1913», in *Journal of Economic History*, 48 (3), pp. 605-637.
- FILIUS POPULI (1946), *Os Construtores Civis Tomarenses*, Lisboa.
- FRANÇA, José-Augusto (1989), *Lisboa: Urbanismo e Arquitectura*, Lisboa, Instituto de Cultura e Língua Portuguesa.
- GARDEN, M., e LEQUIN, Y. (eds.) (1983), *Construire la ville, XVIII^e-XX^e siècles*, Lião, Presses Universitaires de Lyon.
- GOODALL, Brian (1972), *The Economics of Urban Areas*, Oxford, Pergamon Press.
- HABAKKUK, H. J. (1962), «Fluctuations in housebuilding in Britain and the United States in the nineteenth century», in *Journal of Economic History*, 22 (2), pp. 198-230.
- JOBERT, Philippe, e CHEVAILLER, J. C. (1986), «La démographie des entreprises en France au XIX^e siècle. Quelques pistes», in *Histoire, économie et société*, pp. 233-264.

- JOBERT, Philippe, e MOSS, Michael (1990), «Prologue», in Philippe Jobert *et al.* (eds.), *The Birth and Death of Companies. An Historical Perspective*, pp. 1-16, Casterton Hall, The Parthenon Publishing Group.
- JOBERT, Philippe, e MOSS, Michael (1990), *The Birth and Death of Companies. An Historical Perspective*, Casterton Hall, The Parthenon Publishing Group.
- KENWOOD, A. G. (1963), «Residential building activity in north-eastern England, 1853-1913», in *Manchester School*, 31, pp. 115-128.
- LACAVE, Michel (1980), «Stratégies d'expropriation et haussmanisation: l'exemple de Montpellier», in *Annales ESC*, 35, pp. 1011-1025.
- LAJINS, Pedro (1994), «O Estado e a industrialização em Portugal, 1945-1990», in *Análise Social*, 29 (128), pp. 923-958.
- LARROQUE, Dominique (1988), «Economic aspects of public transit in the Parisian area, 1855-1939», in Joel A. Tarr *et al.* (eds.), *Technology and the Rise of the Networked City in Europe and America*, pp. 40-66, Filadélfia, Temple University Press.
- LEITE, Joaquim Costa (1987), «Emigração portuguesa: a lei e os números (1855-1914)», in *Análise Social*, 23, pp. 463-480.
- LESCURE, Michel (1980), *Les sociétés immobilières en France au XIX^e siècle: contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Paris, Publications de la Sorbonne.
- LEWIS, J. Parry (1965), *Building Cycles and Britain's Growth*, Londres.
- LOPES, Maria Helena Pessoa (1971), *Estrutura Empresarial Portuguesa*, Lisboa, Gabinete de Estudos do Ministério das Corporações e Previdência Social, n.º 3, série «Estudos».
- LOWRY, I. S. (1960), «Filtering and housing standards: a conceptual analysis», in *Land Economics*, 36.
- MATA, Maria Eugénia, e VALÉRIO, Nuno (1993), *História Económica de Portugal. Uma Perspectiva Global*, Lisboa, Ed. Presença.
- MOURA, Francisco Pereira de (1973), *Para onde Vai a Economia Portuguesa?*, Lisboa, Seara Nova.
- MUTH, Richard S. (1989), «Theoretical issues in housing market research», in Allen C. Goodman (ed.), *The Economics of Housing Markets*, pp. 1-47, Chur, Harwood.
- NEEDLEMAN, Lionel (1965), *The Economics of Housing*, Londres, Staples Press.
- PEREIRA, Hernâni Caeiro (1950), *Índice do Custo da Construção Civil em Lisboa*, Lisboa.
- PEREIRA, Miriam Halpern (1981), *A Política Portuguesa de Emigração, 1850-1930*, Lisboa, A Regra do Jogo.
- POWELL, C. G. (1986), «He that runs against time: life expectancy of building firms in nineteenth century Bristol», in *Construction History*, 2, pp. 61-67.
- RODGER, Richard. (1979), «Speculative builders and the structure of the Scottish building industry, 1860-1914», in *Business History*, 21, pp. 226-246.
- RONCAYOLO, Marcel (1983), «La production de la ville», in Maurice Agulhon (ed.), *Histoire de la France urbaine*, IV, pp. 73-155, Paris, Seuil.
- RONCAYOLO, Marcel (1983), «Logiques urbaines», in Maurice Agulhon (ed.), *Histoire de la France urbaine*, IV, pp. 56-71, Paris, Seuil.
- SAUL, S. B. (1962), «Housebuilding in England, 1890-1914», in *Economic History Review*, 15, pp. 119-137.
- SEGURADO, João Emílio Santos (1915), *Acabamentos das Construções*.
- SEGURADO, João Emílio Santos (1935), *Materiais de Construção*.
- SEGURADO, João Emílio Santos (1938), *Edificações*.
- SHAPIRO, Ann-Louise (1985), *Housing the Poor of Paris, 1850-1902*, Madison (Wisconsin), The University of Wisconsin Press.
- SILVA, Álvaro Ferreira da (1994), «Modos de regulação da cidade: a mão visível na expansão urbana», in *Penélope*, 13, pp. 121-146.

- SILVA, Augusto Vieira da (1941), «Os limites de Lisboa. Notícia histórica», in *Revista Municipal*, 5 e 6, pp. 3-15 e 11-23.
- SIES, Mary Corbin (1987), «The city transformed: nature, technology and the suburban ideal, 1877-1917», in *Journal of Urban History*, 14 (1), pp. 81-111.
- SPRINGETT, J. (1986), «Land development and house-building in Huddersfield, 1770-1911», in M. Doughty (ed.), *Building the Industrial City*, pp. 23-56, Leicester, Leicester University Press.
- SPRINGETT, Jane (1982), «Landowners and urban development: the Ramsden estate and nineteenth century Huddersfield», in *Journal of Historical Geography*, 8 (2), pp. 129-144.
- TAFUNELL SAMBOLA, Xavier (1992), «La construcción en Barcelona, 1860-1935: continuidad y cambio», in José Luis García Delgado (ed.), *Las Ciudades en la Modernización de España: Los Decenios Interseculares*, pp. 3-20, Madrid, Siglo XXI.
- TAFUNELL SAMBOLA, Xavier (1989), «La construcción residencial barcelonesa y la economía internacional. Una interpretación sobre las fluctuaciones de la industria de la vivienda en Barcelona durante la segunda mitad del siglo XIX», in *Revista de Historia Económica*, 7 (2), pp. 389-437.
- THOMAS, Brinley (1954), *Migration and Economic Growth. A Study of Great Britain and the Atlantic Economy*, Cambridge, Cambridge University Press.
- THOMAS, Brinley (1971), «The demographic determinants in British and American building cycles, 1870-1913», in Donald McCloskey (ed.), *Essays on a Mature Economy*, Princeton, Princeton University Press.
- THOMAS, Brinley (1972), *Migration and Urban Development: A Reappraisal of British and American Long Cycles*, Londres, Methuen.
- THOMPSON, F. M. L. (1982), «Introduction», in F. M. L. Thompson (ed.), *The Rise of Suburbia*, pp. 2-25, Leicester, Leicester University Press.