

CENTRO HISTÓRICO: MERCADO IMOBILIÁRIO
E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO

Burgueses, Inquilinos y Rentistas ⁽¹⁾, é a tese de doutoramento que MERCEDES TATJER MIR defendeu na Universidade de Barcelona.

A autora procurou aprofundar o conhecimento já existente ⁽²⁾ sobre o funcionamento dos principais mecanismos da propriedade imobiliária no período de 1753 a 1982 e as estratégias desenvolvidas pelos principais agentes urbanos, enquanto reflexo de uma determinada estrutura social, bem como as consequências, em termos de alterações morfológicas, na Barceloneta, um dos quatro bairros do Centro Histórico de Barcelona.

É um estudo importante, não só pela informação original que nos proporciona mas também pela metodologia utilizada, onde a abordagem interdisciplinar é conseguida, ligando permanentemente a geografia à economia, ao direito e ao urbanismo. Destacamos a ênfase colocada na perspectiva «jurídico-espacial», a qual, porém, nunca perdeu de vista a questão central, isto é, o estudo da estrutura urbana.

A urbanização desta área — Barceloneta — teve início com as concessões de lotes efectuadas pela autoridade militar a partir de 1753, em regime de propriedade plena, numa altura em que Barcelona passava por um período de expansão demográfica e económica. Esta conjuntura levou a burguesia comercial barcelonesa a procurar ordenar o sector portuário, infra-estrutura vital para as suas trocas comerciais com o ultramar e, ao mesmo tempo, aproveitar o areal adjacente para alojar a população em rápido crescimento.

Ao longo do período estudado, a autora identifica duas grandes fases, separadas pelo fim da jurisdição militar, em 1858. Na primeira, as estratégias seguidas pelos proprietários guiam-se ainda por regras próximas do Antigo Regime e o mercado é de base local. Na segunda fase, a hipoteca tornou-se o principal mecanismo de financiamento da construção e reabilitação em articulação com as entidades de crédito que começaram a actuar na Barceloneta a partir de 1915, substituindo gradualmente os esquemas de empréstimos por pessoas individuais, até aí dominantes. O fim da jurisdição militar é contemporâneo do processo de industrialização de Barcelona que implicou grandes alterações na morfologia urbana da Barceloneta e na composição social da população, tornando-se um bairro operário e de gente ligada às actividades portuárias e marítimas.

⁽¹⁾ MERCEDES TATJER MIR — *Burgueses, Inquilinos y Rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: la Barceloneta, 1753-1982*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 1988, 400 p.

⁽²⁾ Em 1971, a autora apresentou a sua tese de licenciatura, também sobre a Barceloneta: M. T. MIR — *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Los libros de La Frontera, Barcelona, 1973, 215 p.

No capítulo I, MERCEDES TATJER aborda a origem da propriedade urbana na Barceloneta e seu desenvolvimento durante a jurisdição militar: do projecto de Verboom (1715) aos projectos alternativos de M. MARIN (1743 e 1745) e ao projecto definitivo de J. MARTIN CERMEÑO (1749-1753). A implementação deste projecto implicou a destruição total das barracas existentes na área, excepto duas delas. A primeira ampliação do bairro ocorreu em 1782 e a partir de 1835 assistiu-se, em consequência da especulação, a uma densificação dos lotes através da construção de mais pisos.

Nos capítulos II, III e IV, a autora realiza uma análise, centrada em meados do século XIX, da estrutura da propriedade e do comportamento dos principais proprietários e suas estratégias espaciais, procedendo, no terceiro, a uma comparação com o município de Barcelona. As classes sociais dominantes no Antigo Regime tinham já pouca importância como proprietários imobiliários em meados do séc. XIX, quer na Barceloneta quer mesmo no conjunto do município de Barcelona. Dominavam as fracções do capital comercial e industrial, isto é, dominava o «bloco 'rentista' urbano» que tinha na propriedade imobiliária e especialmente nas casas de aluguer uma parte importante da sua base económica. Todavia, nos Pueblos del Pla, a nobreza era ainda um importante proprietário de terras.

Verifica, também, que para cerca de metade dos proprietários da Barceloneta, a propriedade urbana representava um valor de uso, pois tinha um só fogo e residiam nele. Para os proprietários não residentes o valor de troca era o objectivo principal. Destacavam-se, entre as formas de obtenção de rendas do solo e dos edificios, as hipotecas, os arrendamentos e as vendas. Para estes dois tipos de proprietários, o imóvel era também um «valor refúgio», isto é, tinha uma função de capital utilizado como garantia nas mais diversas operações comerciais e mesmo para obter dinheiro para satisfazer necessidades familiares. O bem imóvel servia de garantia e segurança ao seu proprietário. A autora analisa também as transferências de titularidade, por herança e compra, e a intervenção dos proprietários no processo de urbanização.

No capítulo V, aborda a evolução da propriedade imobiliária na Barceloneta, entre 1862 e 1982, com destaque para o papel desempenhado pelos proprietários de imóveis no desenvolvimento urbanístico do bairro. Procede, também, à análise da mobilidade da propriedade que a autora conclui ser baixa, uma transacção em média em cada 60 anos, quando comparada com Paris, uma vez em cada 24 anos. Um vector importante que condicionou a evolução aqui analisada foi o predomínio do carácter de bem patrimonial sobre o de valor de troca. A transmissão fazia-se sobretudo por herança o que teve consequências na atitude perante a reabilitação da propriedade. Outro traço marcante desta evolução foi a fragmentação gradual dos grandes patrimónios. Os poucos que resistiram parece ter sido mais por razões pessoais do que por razões estritamente económicas.

No capítulo VI, analisa os projectos urbanísticos e a realidade urbana entre 1859, ano em que o município passou a ter a responsabilidade da

urbanização do bairro, e 1982. O objecto central da análise são as estratégias espaciais dos proprietários e as formas que utilizaram para influenciar os planos e os trabalhos de urbanização. A autora consegue demonstrar que os verdadeiros agentes de transformação do bairro, depois da passagem à jurisdição municipal em 1859, foram os proprietários urbanos, individualmente ou através da sua Associação, pelo menos até ao início dos anos sessenta. A partir dessa altura, o grupo até aí dominante, composto sobretudo por pequenos e médios proprietários cedeu, gradualmente, o lugar a novos elementos, empresas construtoras e imobiliárias ligadas ao capital financeiro, que se tornaram dominantes no «bloco imobiliário». Também as empresas industriais adoptaram uma estratégia de revalorização das suas instalações. Em 1970, a propósito do Plano de la Ribera, vêm a público divergências dentro da fracção dominante e entre esta e a população residente, representada pela Associação de Moradores. Em questão estava a penetração do capital monopolista na cidade e a renovação do litoral barcelonês para um turismo de luxo, com expulsão da população e mudança de usos e morfologias. A oposição popular, a crise económica dos anos 70 e o fim do franquismo acabaram por desactivar o Plano. A abertura política que se seguiu levou a uma participação muito intensa da população e à realização de estudos e planos com uma metodologia assente nas virtualidades da participação, tendo a autora desta tese colaborado em alguns deles. Não obstante isto e a vitória do partido socialista no município de Barcelona, este novo «bloco urbano» rapidamente se fragmentou entre uma minoria radical e uma maioria pouco motivada para as lutas urbanas, o que em parte explica o rumo que os acontecimentos seguiram, em matéria de reabilitação urbana.

Na II Parte da Tese, constituída pelos três últimos capítulos, MERCEDES TATJER analisa detalhadamente o mercado imobiliário actual. No capítulo VII a propriedade vertical e no VIII a propriedade horizontal, regulada juridicamente em 1960. Por último, no capítulo IX, trata do mercado imobiliário actual, ou seja, de fogos e edifícios antigos, o que alguns designam de mercado secundário. A análise feita permitiu verificar a existência de um parque habitacional degradado com escassa rendibilidade, a existência de uma propriedade muito dividida, detida por uma pequena e média burguesia, que encara este património como um «bem refúgio» mantendo, por isso, uma atitude absentista, o aumento da propriedade horizontal resultante do acesso à propriedade por parte dos antigos arrendatários, quase sempre imigrantes vindos de outras regiões de Espanha, uma gestão do património imobiliário mais concentrada do que a propriedade e feita por um grupo de administradores pouco dinâmico.

Em síntese, neste estudo, MERCEDES TATJER defende a tese que estes factos, aqui sumariamente referenciados, e «(...) outros de carácter mais geral, sociais, urbanísticos ou políticos, explicaram até agora e permitirão explicar no futuro imediato, os resultados das operações de reabilitação que se desenvolvem no Centro Histórico de Barcelona nos anos finais do século XX» (p. 373).

Para terminar, não obstante a opinião positiva que temos deste trabalho, discordamos de algumas das opções da autora. O trabalho seria de leitura mais fácil se MERCEDES TATJER tivesse insistido menos na descrição de casos, pois um ou dois de cada tipo seriam suficientes para reconstituir o processo. Daqui resultaria, certamente, de forma mais explícita, a orientação teórica da análise empírica realizada. Também as conclusões — parciais e finais — poderiam ter ido um pouco mais além, avançar uma síntese teórica, isto é, um modelo construído, em parte, com base na realidade estudada.

Uma última nota para sublinhar o interesse deste estudo para a investigação que em Portugal se vier a fazer, sobre Centros Históricos, nas Universidades e nos Serviços com responsabilidades pelo planeamento urbano, sobretudo pela metodologia e pelas fontes que utilizou.

A nova atitude perante a «cidade existente» exige estudos sobre as características e o funcionamento deste segmento do mercado imobiliário. Sem esse conhecimento, qualquer tentativa de reabilitação e revitalização deste tipo de tecido urbano correrá o risco de insucesso. Importa, porém, ter presente que isso não é suficiente. É necessário considerar como acções complementares e interdependentes a actuação no Centro Histórico (na «cidade existente» em geral) e nas áreas de expansão da cidade. É logo desde a fase de estudo e diagnóstico. MERCEDES TATJER revelou partilhar desta perspectiva na sua tese, ao enquadrar o mercado imobiliário da Barceloneta no de Barcelona. Todavia, poderia ter aprofundado algumas das várias articulações detectadas. Mas isso daria, talvez, uma outra tese.

CARLOS NUNES SILVA