

## Dinâmica da valorização arquitectónica das grandes cidades

O problema da reconstituição do capital accionista em empresas concessionárias, particulares ou mistas, quando os meios e instrumentos das suas actividades revertem gratuitamente, no final da concessão, para a entidade concedente, constitui desde sempre preocupação relevante da gestão empresarial.

No âmbito das empresas activas no sector da energia, o tema está muito longe de ser observado como novidade ou com estranheza, porquanto, na actividade dos serviços que prestam, é muito frequente, na generalidade, aquela que é prestada por efeito de concessões do Estado, ou de outras entidades públicas, nos termos referidos.

Muitos dos casos decorrentes respeitam a condicionalismo contratual determinante da entrega às entidades concedentes, sem indemnização, das instalações essenciais à promoção da actividade concessionada (produção, transformação ou distribuição), nomeadamente, por exemplo, quanto ao que se passa em refinarias de petróleo, ou nas concessões estaduais de produção, transporte ou de grande distribuição da energia eléctrica.

Não intentamos discorrer sobre este tema, apenas enunciado, porque já não é fácil qualificá-lo de qualquer interesse, depois de conhecido, analisado, tratado e resolvido em todos os seus meandros, durante largas décadas de estudo e de aplicação correntes.

Não é esse, efectivamente, o objectivo deste editorial.

Apenas nos interessa registar que, na óptica da necessidade de retribuição do capital investido em realizações de interesse geral (caso normal na indústria da energia) perante a necessidade de reconstituição do capital accionista, duas condições deverão preponderantemente ser consideradas: a indispensabilidade de pesar a disparidade do valor do «dinheiro em qualquer

época», em confronto com o «dinheiro velho» inicialmente aplicado pelos empresários; a valorização, no final da concessão, dos fundos amealhados, em termos do «processo» poder ser «arquivado» sem desvio dos valores reais devidos aos empresários, sejam entidades públicas ou particulares.

Vamos, contudo, abordar seguidamente outro tema, completamente diferente.

Pretendemos, no final, interligar os dois.

No século passado, o gosto da monumentalidade e o proveito dela decorrente (excluído o património público) situavam-se em alguns polos familiares (muito poucos em relação à comunidade) simbolizados por elites de largas possibilidades executórias, quando os costumes e a moda conduziam a magnificências imobiliárias, com sabor e ostentação de luxo e propositada distinção na conjuntura social.

Aconteceu, assim, que (a par da obra pública) as cidades se foram monumentalmente valorizando por edificações apalaçadas e ajardinamentos decorativos, qualificados esteticamente, como é óbvio, segundo apreciação adequada à época.

Decorrido um século, todavia, a conjuntura social é, no presente, diametralmente oposta.

Com efeito, o sector privado, no âmbito de vivência das famílias economicamente muito abastadas, não se abre, com as propensões e facilidades de antanho, para as construções sumptuosas, nem a moda ou os costumes aceitam, actualmente, exteriorizações individuais ou familiares de monumentalidade arquitectónica, baseadas em rendimentos insólitos mesmo que os haja disponíveis ou potenciais.

Ocorre, conseqüentemente, que nos três quarteis que passam deste século, o carácter monumental das cidades mais importantes e os maiores edificios que lhes outorgam sumptuosidade ornamental (sem esquecer as promoções das instituições públicas) se situam na iniciativa e acção de instituições colectivas de carácter privado, concatenadas socialmente com o desenvolvimento das mais importantes empresas activas na economia social.

Pensando até nos países mais desenvolvidos do Mundo, parece incontestável que o poder de realização, entre as grandes massas populares, nunca permite a cada qual qualificar o ambiente privado que o rodeia daquela parcela de grandiosidade decorativa que, na intimidade de cada pessoa, se integra sempre na predilecção colectiva dos povos.

Por isso, nas sociedades modernas, são as instituições colectivas, públicas ou privadas, apoiadas em largos poderes de promoção, quem concorre para as maiores realizações imobiliárias, que são o «luxo» sumptuário dos grandes aglomerados sociais.

Neste aspecto e desde sempre, Lisboa tem sido tristemente desprotegida.

As grandes empresas nacionais influenciadas ou pertencentes ao sector público e, ainda, as concessionárias estaduais (nomeadamente, por exemplo, as instituições bancárias geridas pelo Estado ou as grandes concessionárias da indústria energética) não se têm evidenciado de forma alguma, como factores preponderantes do desenvolvimento da monumentalidade citadina.

Arrumam-se, por toda Lisboa, em secções dispersas aqui e além, em prédios arrendados ou por efeito de remendos dispendiosíssimos em edificios vetustos onde funcionam serviços de instalação deficiente.

A reconversão monumental de Lisboa (a capital europeia mais pobre, na ostentação e nas dimensões dos seus edificios) tem de adequar-se ao proveito e ao gosto das populações modernas e não deve, por isso, depender apenas da acção directa dos organismos públicos locais.

O esforço colectivo das instituições privadas, (por

hipótese: o das empresas activas em posição cimeira na economia nacional) tem preponderante papel a desempenhar na reedificação de Lisboa.

Em especial, o sector bancário e a actividade industrial energética, nomeadamente, evidenciam, nesse campo, dívida acumulada desde sempre (a qual se desejaria saldada) em relação à urbanização monumental da nossa capital.

•

A aplicação dos fundos de reconstituição do capital de empresas concessionárias em investimentos para sedes próprias, influente em enriquecimento monumental de Lisboa, (não integráveis nos valores revertíveis gratuitamente para o Estado) não deveria ser observada apenas pela óptica do interesse imediato e interno da empresa.

Sem prejuízo deste, com efeito, certos aspectos do progresso social, em boa medida retratado pelo ambiente arquitectónico da cidade principal — a sala de visitas que é de todos e para todos — devem ser focados pela dinamização de iniciativas condizentes com as desejadas e necessárias reconversão e valorização das edificações citadinas no espaço lisboeta.

Não se pode conscientemente exigir da Câmara Municipal que actue isolada em acções promocionárias das grandes obras que se enquadram na progressiva monumentalidade que se ambiciona, como característica essencial de novos edificios a erguer em determinados centros da cidade, cuja expressão arquitectónica condicionam.

À luz de princípios, que julgamos bons, será pois de desejar que as grandes empresas concessionárias venham a saldar a sua dívida com a cidade onde evidenciam a sua actividade social.

As suas sedes e instalações dos seus serviços, à margem da actividade concessionada, construídas com dimensão e dignidade adequadas, podem vir a ser factor apreciável na estratégia da valorização estética e monumental de Lisboa.

Acontece assim, nas grandes capitais da Europa.