



REVISTA PORTUGUESA DE HISTÓRIA

TOMO XX

INSTITUTO DE HISTÓRIA ECONÓMICA E SOCIAL
FACULDADE DE LETRAS DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA

COIMBRA
1983

A VENDA DOS BENS NACIONAIS: A CARTA DE LEI DE 15 DE ABRIL DE 1835

III. ASPECTOS ECONÓMICO-GEOGRÁFICOS. OS RESULTADOS ESTATÍSTICOS

NOTA PREVIA

Na sequência dos estudos que temos publicado sobre a génese da Carta de Lei de 15 de Abril de 1835 ^(x) — diploma legal que regulamentou de forma coerente e sistemática a venda dos Bens Nacionais após a supressão das Ordens Religiosas masculinas em 1834—, vimos hoje a lume com a publicação da primeira parte dos principais resultados que, na conformidade do mesmo documento, produziu a venda dos ditos bens, no domínio económico e social ⁽²⁾.

O estudo que agora apresentamos sobre o primeiro grande movimento desamortizador na época liberal, serve também como ensaio metodológico e síntese introdutória dum trabalho de maior profundidade e extensão, no âmbito do qual se insere a nossa dissertação de doutoramento. Se nos apressamos a publicar alguns dos seus elementos conclusivos é porque partilhamos da convicção de que se deve dar conhecimento de resultados que, na investíga-

(1) *Vide* António Martins da Silva, «A Venda dos Bens Nacionais: A Carta de Lei de 15 de Abril de 1835. I. Aspectos introdutórios e gerais», in *Revista Portuguesa de História*, tomo xix, Coimbra, 1981, pp. 59-115. «II. Aspectos político-legislativos. As questões em litígio», in *Biblos. Revista da Faculdade de Letras*, vol. LX, Coimbra, 1983.

(2) O presente artigo constitui a parte primeira dum trabalho estatístico mais amplo, em fase de conclusão, onde se analisam também questões financeiras e aspectos sociológicos relacionados com a venda dos Bens Nacionais pela Carta de Lei em epígrafe.

ção em curso, estão já basicamente assegurados. Por outro lado, a nossa intenção de princípio é ainda reforçada pela necessidade e urgência em publicar dados adquiridos sobre matéria que, sendo já velha de século e meio e de importância capital para a compreensão do nosso evoluir histórico, se ignora ainda em termos estatísticos sólidos e numa perspectiva metodológica moderna.

O manancial de documentação desenterrado da poeira dos arquivos; tem-nos custado, naturalmente, um esforço gigantesco e perseverante. O tratamento estatístico consequente do material recolhido pareceu-nos, a certa altura, inviável com processos e meios clássicos mais ou menos artesanais; em boa-hora, porém, o sentimento de desânimo inicial foi superado com o recurso ao processamento informático — espaço de sofisticação tecnológica de vanguarda para o qual partimos com desconhecimento total e sem meios nem apoios oficiais. Vencidas as primeiras dificuldades na constituição do arquivo magnético a partir do ficheiro manual, muitas outras sobreviriam; mas, doravante, animados com a certeza de que não poderíamos voltar atrás e de que a utilização da informática se tornava individualmente atingível e inadiável. A minúcia e a precisão dos resultados que, de outro modo, não eram possíveis, aí estão com a infalibilidade do ordenador. Ao historiador, a tarefa e a capacidade de os interpretar, lhes imprimir movimento e vida — o movimento e a vida que constituem, afinal, o coração da própria História ⁽³⁾ (*).

(3) Compreendemos hoje, lúcida e criticamente, as palavras de E. Le Roy Ladurie quando, ao referir-se à história quantitativa dos anos 80, escreveu, há mais de quinze anos, que «...l'historien de demain sera programmeur ou il ne sera plus» (in *Le Territoire de Vhistorien*, Paris, 1973, p. 14). Todavia, em face dos avanços tecnológicos do micro-computador nos dias de hoje e da sua *invasão* na vida quotidiana, não se torna imperioso ser programador no sentido informático do conceito. O aparecimento e difusão no mercado de um crescente e desenvolvido *software* — que corre em vulgarizados sistemas operativos e vai de encontro às necessidades de trabalho em múltiplos domínios e actividades (gestão de ficheiros, folhas de cálculo, gráficos, processamento de texto, etc.) — dispensa, doravante, o estudioso da História de conhecer em profundidade uma qualquer linguagem de programação e de elaborar os seus próprios programas de base.

(*) Queremos manifestar, desde já, o nosso sentido reconhecimento às pessoas que, no domínio da exploração informática, muito contribuíram para que se tornasse possível este trabalho: ao colega e amigo, Dr. Joaquim

A) INTRODUÇÃO

1. *A problemática do destino dos bens imóveis.*

1.1. A extinção das Ordens Regulares e a incorporação dos seus bens nos Próprios da Fazenda Nacional pôs de imediato vários problemas a urgirem solução. Entre eles destacava-se o destino dos mesmos bens.

Diversificadas eram as categorias desses haveres: utensílios de culto, objectos preciosos, bibliotecas e obras de arte, bens móveis e semoventes, bens imóveis e de raiz. Deixando de lado, por agora, as quatro primeiras espécies de objectos, consideremos apenas a última categoria — base fundamental da riqueza das instituições expropriadas —, composta por Prédios Rústicos e Urbanos, Foros, Censos e Pensões.

Com efeito, poucos dias após a promulgação do Dec. de 30 de Maio de 1834, ordenou-se que todos os prédios «vagos» fossem imediatamente arrendados por um determinado período —«precedendo os anúncios e formalidades do estilo» —, depois de se proceder às respectivas avaliações. No caso, porém, em que «alguns ficarem por arrendar», seriam entregues para administração, nomeando-se, para o efeito, «depositários de reconhecida probidade que se constituirão responsáveis pela arrecadação e venda dos fructos e pela conservação dos mesmos prédios, vencendo pelo seu trabalho o que está determinado pela lei» (4).

Tratava-se de preceituar medidas provisórias que obviassem a formas de exploração e de manutenção, mas tão-só enquanto legislação competente não fosse elaborada para decidir do destino

Ramos de Carvalho que nos iniciou nas lides da informática, fez suas muitas das nossas dificuldades e empenhou a sua disponibilidade e inteligência na elaboração de programas, no tratamento automático dos dados e na superação de outros obstáculos que, de toda a ordem, foram surgindo; e ao Eng.º João Gabriel Carvalho e Silva, docente e investigador do Laboratório de Informática do Departamento de Electrotecnia, que, com meritória competência, proporcionou o acesso a programas e resolveu problemas técnicos que, inevitavelmente, foram ocorrendo.

(4) P. e Inst. de 4 de Junho de 1834, in *Colecção Official da Legislação Portuguesa*, 1834, 1.º Sem., pp. 136-7,

definitivo dos Bens Nacionais em questão: quer para se alienarem por venda em hasta pública, quer para se salvaguardarem como prédios de interesse nacional ou como valores a incorporar no património colectivo. Problema complexo que justifica os recuos, as indecisões, os oportunismos, as quezílias e as demoras verificadas relativamente ao destino último de toda essa riqueza considerável caída abruptamente na posse da Nação. Problema tanto mais crucial quanto, da resolução eficaz do mesmo, se faria depender, no consenso geral dos contemporâneos, o remédio para os males políticos, financeiros, económicos e sociais que o país sofria.

1.2. Era, na verdade, imenso o volume de bens imóveis incorporados nos Próprios Nacionais e a que o Estado teria de dar um destino razoável e irreversível, já que as medidas entretanto tomadas eram transitórias e de emergência. Anteriormente ao Dec. de 30 de Maio, muitos prédios tinham sido anexados à Fazenda Pública — como na primeira parte deste nosso estudo o fizemos salientar (5) —, e, se é certo que alguns deles tinham já sido vendidos ou por qualquer forma alienados ou destinados para fins variados, muitos outros se encontravam imobilizados ou sujeitos a uma exploração precária. Mesmo depois da saída daquele diploma, novas disposições legais de extinções e incorporações se sucederam, fazendo engrossar o volume crescente de Bens Nacionais. Várias instituições laicas, alguns estabelecimentos religiosos seculares, mas principalmente todas as corporações das Ordens Regulares masculinas viram-se não só extintas como desapossadas de todos os seus bens.

Embora escasseiem os resultados contabilísticos seguros, não cremos que as vendas tenham sido relevantes até ao Dec. de 30 de Maio. O movimento foi irregular e flutuante ao longo da década de vinte e é bem verdade que, logo após a restauração liberal, algumas medidas regulamentares (DD. de 24-1 e de 7-4-34) darão novo fôlego à venda em hasta pública dos bens das capelas vagas, primeiro, e de quaisquer prédios nacionais, em seguida. Mas é evidente também que, com a expropriação das Ordens Religiosas, as disposições normativas em vigor para a venda dos Bens Nacio-

(6) *Vide «A Venda dos Bens Nacionais (...). I.», cit., pp. 69-73.*

nais tornaram-se desactualizadas ou relativamente inoperantes em face da avalanche de prédios desabada de súbito na posse da Fazenda. Apesar disso e das soluções provisórias de arrendamento e administração que foram logo decididas, o movimento das vendas não cessou imediatamente, continuando a verificar-se na conformidade das leis vigentes. Dessa situação resultaram manifestos prejuízos financeiros e económicos, não só porque se verificou uma baixa rentabilidade no preço de arrematação de bens vendidos, mas também porque, em relação aos que estavam a ser arrendados ou administrados, muitos dos seus responsáveis não zelaram pela boa exploração dos mesmos, dando origem a irreparáveis abusos e à depreciação dos prédios.

Não são de estranhar, por conseguinte, as críticas na imprensa e na Câmara dos Deputados que esta situação desencadeou. E concretamente quando — naquela instituição parlamentar aberta oficialmente a 15 de Agosto de 1834 — se requereu, cerca de um mês depois, a suspensão de quaisquer vendas de Bens Nacionais até que uma nova lei aprovada em Cortes fosse decretada.

Com efeito, decorridos eram já vários meses após o Dec. de 30 de Maio, sem que se tivesse promulgado legislação capaz de dar aos Bens Nacionais um destino pertinente e categórico. Que esses bens teriam de vender-se em hasta pública não suscitava dúvidas, como noutra passo tivemos oportunidade de explicar ⁽⁶⁾. A favor da sua alienação e derramamento pelo corpo social convergiram, dialécticamente interligadas, múltiplas causas: as razões das *luzes do século* — ideológicas e institucionais —, o dinamismo interno das estruturas e a pressão cíclica das conjunturas — económicas e sociais —, e as necessidades compulsivas do momento — financeiras e políticas.

O problema pôs-se peremptoriamente, a partir de meados de Setembro de 1834, quando na Câmara dos Deputados três propostas se apresentaram para a venda dos Bens Nacionais. Iniciada a discussão na generalidade, os deputados dividiram-se : «o lado esquerdo» da Câmara (oposição) defendeu o plano de Mouzinho da Silveira, «o lado direito» (pró-governamental) sustentou o projecto do Ministro da Fazenda, Silva Carvalho. As duas propostas visavam, no consenso de ambas as partes, objectivos gerais comuns;

(6) *Ibid.*, pp. 74-83,

os meios de os conseguir é que eram divergentes. De qualquer modo, o projecto do Governo viria a ser aprovado na generalidade em Novembro de 1834, tendo passado à discussão na especialidade nos inícios de Fevereiro do ano seguinte.

Arrastando-se o debate ao longo de mais dois meses, desencadear-se-ia uma acesa polémica sobre as grandes questões em litígio entre os dois «partidos» de que se compunha o Corpo Legislativo: os bens a vender e a excluir, a autoridade oficial superintendente nas vendas e a localidade onde estas deveriam efectivar-se, e o modo de pagamento dos prédios arrematados. Como resultado dessa renhida disputa, o projecto do Governo viria a sofrer alterações importantes no respeitante sobretudo àquelas duas últimas questões, principalmente ao modo de pagamento e, em particular, à matéria dos títulos admissíveis na compra de Bens Nacionais. Na verdade, a Câmara dos Deputados, em virtude das objecções vindas das bancadas oposicionistas, rejeitou alguns dos valores inicialmente propostos para pagamento daqueles bens, mas que acabariam por ser de novo repostos e acrescidos na Câmara dos Pares onde se omitiu também a doutrina que, tendo merecido a aprovação unânime dos Deputados, proibia a vinculação dos bens vendidos.

Suscitaram-se, assim, duas sortes de conflitos nas duas instâncias parlamentares: um que opôs a direita e a esquerda da Câmara Electiva (Deputados), outro que incompatibilizou aqueles dois grupos com a Câmara Hereditária (Pares). O projecto viria, por conseguinte, a sofrer um percurso acidentado com sucessivas alterações e reposições no trânsito entre as duas Câmaras que, não tendo conseguido o acordo, o fizeram passar a uma Comissão Mista onde seria finalmente aprovado em 10 de Abril de 1835 — reproduzindo, no essencial, a vontade e os desígnios da Câmara dos Dignos Pares do Reino e veiculando interesses primordiais da aristocracia representada nesta instância parlamentar. Foi promulgado, cinco dias depois, como texto legal definitivo : a Carta de Lei de 15 de Abril de 1835 (7).

(7) O debate do Projecto e as questões que suscitou são analisados desenvolvidamente na parte segunda do nosso estudo sobre a Carta de Lei de 15 de Abril de 1835. Ver nota b

2. *A Carta de Lei de 15 de Abril de 1835.*

2.1. *Resumo.* Após longa e viva controvérsia, o projecto para a venda dos Bens Nacionais transformou-se na estratégia legal que iria servir de plataforma para regular doravante, de maneira sistemática e homogénea, o destino da massa enorme de bens imóveis postos à disposição do Estado. Do modo como foi entendida e solucionada, nas Cortes, a Lei de venda desses bens, iriam depender, na praça, os resultados efectivos das arrematações e suas consequências. Objectivos nacionais e de estrutura, interesses particulares e de circunstância nela se cruzaram; frustrações e esperanças aí se despositaram também. Mas entre a forma da lei e a actuação da praça — pese embora a influência recíproca que uma exerceu sobre a outra —, existia ainda um espaço em cuja superfície poderiam ganhar corpo ou reflectir-se muitas das virtualidades ou incapacidades da sociedade portuguesa. Questão complexa e movediça acerca da qual tentaremos encontrar respostas no decurso da nossa análise.

Para já, importa evidenciar os preceitos fundamentais estabelecidos na Carta de 15 de Abril. Resumindo os dezoito artigos e respectivos parágrafos e períodos que a compõem, poderíamos agrupá-los em vários conjuntos de matérias: as categorias de bens a vender e a excluir, a autoridade oficial que teria de dirigir as vendas e a localidade onde estas se realizariam, o medo de pagamento e outros aspectos sobre divisão e vinculação dos prédios.

2.1.1. Os bens a vender e a excluir. O diploma é categórico quanto à natureza da esmagadora maioria dos prédios a alienar em hasta pública: todos os Bens de raiz Nacionais, de qualquer espécie e qualquer que fosse a instituição extinta ou expropriada, e «todos os mais que ora se acham incorporados nos próprios da Fazenda Nacional». Todavia, a venda de alguns dos bens é condicionada: das Fábricas do Estado, exceptuar-se-iam as que se considerassem de utilidade para fomentar a indústria e «a pratica de algumas artes» ou que se julgassem indispensáveis para fins militares; no respeitante aos foros, censos e pensões, embora ficasse decidida a sua venda, aguardava-se para uma «Lei especial» a melhor maneira «de se remirem ou alienarem». Inteiramente excluídos da venda ficavam todos os «Bens e Edifícios que forem

destinados para o serviço público»; as obras e Prédios que merecessem ser considerados e conservados como patrimonio cultural, artístico ou histórico; as florestas «e os terrenos adjacentes próprios para novas sementeiras ou plantações»; «os Estabelecimentos indispensáveis destinados para o serviço do Exército e da Marinha». De todos esses Bens exceptuados ficava o Governo encarregado de apresentar uma relação às Cortes «para ser por ellas aprovada».

2.1.2. A Autoridade oficial e a Localidade. O diploma em questão determinava (art. 3.º) que a venda dos Bens Nacionais seria dirigida e regulada pela Junta do Crédito Público, mas debaixo da inspecção e das instruções do Governo. A venda teria de obedecer, contudo, a determinadas condições, conforme o local em que os bens se encontravam situados e o preço da avaliação de cada prédio ao ser anunciado na praça.

a) Os bens situados no Continente ficavam sujeitos às seguintes regras. Quando o valor da avaliação de cada unidade predial ou lote não excedesse dois contos de réis, teria de andar em praça trinta dias sucessivos na Cabeça de Comarca e na do Concelho respectivo em que se situava — pondo-se em ambas editais, por todo esse tempo, nos lugares mais públicos, e recebendo-se os lanços que, entretanto, tiverem concorrido; neste caso, a venda definitiva em hasta pública tinha lugar na cabeça de comarca após o referido prazo. Quando o valor da avaliação excedesse dois contos de réis, seguir-se-ia o mesmo processo, com a diferença, porém, que, findo aquele prazo e passados mais quinze dias, se anunciariam os mesmos bens, por igual período, com editais a afixar em Lisboa — para os situados nas Províncias da Beira Baixa, Estremadura, Alentejo e Algarve —, e no Porto — para os localizados nas restantes províncias (Minho, Trás-os-Montes, Douro e Beira Alta); passado todo este tempo (75 dias), proceder-se-ia à arrematação definitiva em Lisboa ou no Porto, conforme a área geográfica referida a que o prédio pertencia.

b) Os bens situados nas Ilhas Adjacentes (Açores, Madeira e Porto Santo) obedeciam a critérios um pouco diferentes: todos andariam em praça durante trinta dias nas Cabeças dos respectivos Concelhos, mas passado este prazo e mais quinze dias, pôr-se-iam editais por igual período de um mês nas Cabeças de Comarca onde, decorrido todo esse tempo (75 dias), seriam definitivamente arrematados.

c) Quanto aos localizados nas Províncias Ultramarinas não eram, por agora, definidas regras para a sua venda, em virtude de, como se estipulava no supracitado documento legal, serem objecto duma Lei especial a aprovar.

2.1.3. O Modo de Pagamento. Duas modalidades eram admitidas para pagamento do preço na compra de Bens Nacionais: a títulos — recebidos pelo seu valor nominal independentemente do que tivessem no mercado, mas com exclusão de todos os que foram emitidos «em nome do governo usurpador», ainda que para outros fins viessem a ser reconhecidos —, e a dinheiro, com uma entrada inicial e prestações suaves de amortização do preço.

Na primeira daquelas modalidades, admitia-se uma ampla variedade de espécies de títulos, quase todos os que existiriam disponíveis no mercado. Contudo, o comprador, podendo livremente optar por qualquer das espécies propostas, era obrigado a declarar a sua escolha no acto dos lanços e da arrematação, não lhe sendo permitido, depois disso, variar mais neste ponto. Resumidamente, eram as seguintes as diversas categorias de títulos admissíveis :

a) As Apólices ou Títulos de Dívida Pública com juros (e de Empréstimos nacionais ou estrangeiros desde 1823, e do Empréstimo do Porto segundo a Lei de 20-2-1835);

b) As Cédulas dos Juros dos Padrões Reaes (vencidos desde 1-8-1833);

c) Os Títulos de Soldos e Ordenados, de Tenças e Pensões (vencidos desde 1-8-1833) e de Cômruas Eclesiásticas pagas pelo Tesouro — mas tão-só, para todos eles, dos pertencentes a pessoas que permaneceram fiéis à Rainha e à Carta;

d) Os Títulos de Moeda papel (na conformidade do art. 4.º do Dec. de 23-7-1834) ;

e) Os títulos de indemnização (dos bens sequestrados ou confiscados no tempo da «usurpação» e entrados no Fisco; da extinção dos direitos das Pescarias; da extinção dos dízimos vinculados ou anexados *in perpetuum* a algumas famílias e da perda de rendimentos em dízimos ou Bens da Coroa e das Comendas das Ordens Militares — desde que fossem pertencentes a famílias que mantiveram inalterável a sua fidelidade ao Poder Constitucional) ;

f) Finalmente, os títulos das Moedas de Bronze emitidas na Ilha Terceira como moeda e os das Moedas de Cobre Brasileiras — mas estes eram admissíveis exclusivamente para o Arquipélago dos Açores.

Na segunda modalidade de pagamento — destinada a «facilitar às classes industriosas e às pessoas menos abastadas a compra de Bens Nacionais»—, admitia-se dinheiro de contado «pela quinta parte do preço da arrematação devendo os outros quatro quintos ser pagos em dezasseis prestações iguaes de dezesseis annos consecutivos». Os compradores que desejassem utilizar este meio de pagamento teriam de obedecer a determinadas condições: assinar Letras no valor de cada uma das prestações acrescido com o juro de dois por cento ao ano — embora beneficiassem da possibilidade de remi-las em qualquer tempo; e aceitar que os bens arrematados ficassem hipotecados à Fazenda Nacional até ao cumprimento integral das prestações, na forma do contrato, com a obrigatoriedade de, até lá, não danificar ou diminuir o valor das propriedades susceptíveis de uma tal eventualidade, devendo, para o efeito, prestar uma fiança no acto da entrega inicial da importância de um quinto do preço do prédio comprado.

2.1.4. Outros aspectos eram contemplados em vários artigos do diploma. Por um lado, os que se relacionavam com a divisão dos prédios rústicos: ordenando-se que fossem divididos — sempre que isso fosse possível sem diminuir o seu valor — «no maior numero de porções», devendo cada uma delas ser avaliada «e posta em venda separadamente»; para o efeito e nessa conformidade, a Câmara Municipal de cada distrito nomearia uma «Comissão de homens bons (...) entendidos em Agricultura» à qual competia indicar os prédios que forem partíveis e ter em conta os lugares onde houver água e possa vir a formar-se Povoação. Por outro lado, os que respeitavam à possibilidade de vinculação dos bens vendidos na conformidade «da presente Lei» : prohibia-se que pudessem ser vinculados, a não ser para substituir , ou sub-rogar outros Bens vinculados. Finalmente, o Governo ficava obrigado a liquidar quaisquer dívidas, por intermédio da Junta do Crédito Público, a que bens nacionais vendidos estivessem eventualmente sujeitos, ou a pagar indemnização, no valor da propriedade arrematada, ao titular legítimo que aparecer, depois de alienado o prédio, com

a pretensão de a ele ter direito. Todas as vendas seriam isentas de sisa e revogava-se toda a legislação em contrário.

2.2. *Execução.* Promulgada a Carta de Lei, várias providências complementares vieram a lume : quer para clarificar e dar instruções para o cumprimento de alguns pontos inerentes ao articulado daquele diploma — em particular no que dizia respeito à matéria dos títulos admissíveis por indemnizações —, quer para abreviar a constituição das comissões encarregadas da divisão dos prédios e a elaboração dos respectivos trabalhos.

2.2.1. Com efeito, o Dec. de 28 de Julho de 1835 apressa-se a dar execução às disposições compreendidas nos números 3.º e 4.º do § 8.º do art. 4.º da Carta de Lei de 15 de Abril, «de maneira que se verifique, o mais brevemente possível, a indemnisação dos prejuizos causados pela extinção dos Dizimos e Bens da Corôa ás pessoas ou familias contempladas nas referidas disposições» (8). Nas instruções que o acompanham, determina-se o modo por que a avaliação dos ditos prejuizos deve ser calculada. Ora, os títulos de indemnização correspondentes — considerados como admissíveis na compra de Bens Nacionais — foram dos que mais veementemente repulsa suscitaram na Câmara dos Deputados quando o projecto se discutiu, porque constituíam um privilégio da aristocracia e uma «immoralidade» que alguns oradores bem se esforçam por denunciar. Apesar de tudo, os Pares insistiram na sua admissão e a Comissão Mista nada mais fez que veicular esse privilégio e materializar esse intento.

A questão das indemnizações faria, aliás, correr muita tinta e provocar discursos inflamados. Foi resolvida com a Carta de Lei de 25 de Abril de 1835 — que regulou o modo geral por que as mesmas deveriam ser processadas para fazer face aos «prejuizos causados em consequência da usurpação do Reino»—, mas muitas outras disposições legais se seguiram, abrangendo um leque cada vez maior de indemnizados. Estreitamente ligada à venda dos Bens Nacionais — porque a maior parte dos títulos concedidos por indemnização foram considerados admissíveis na compra

(8) *Colecção Official (...)*, cit., 1835, 2.º Sem., pp. 333-5.

daqueles bens e porque os resultados das vendas dependeram largamente daquela concessão —, esta problemática é matéria suficientemente importante para que, noutro ponto do nosso estudo e em local próprio, a analisemos com o cuidado que merece.

2.2.2. No que à divisão dos prédios concerne, várias portarias foram expedidas com o objectivo de dar rápido andamento a tarefas sem as quais não se poderiam lançar na praça para venda os Bens Nacionais. Assim, as PP. de 20 de Maio de 1835 recomendam aos Prefeitos Provinciais que passem «imediatamente as ordens necessarias ás Camaras Municipaes para que (...) nomeiem as Comissões que tem de indicar os predios Nacionaes que no seu districto forem partiveis, sem por isso se diminuir o seu valor»⁽⁹⁾. Por sua vez, a P. de 21 de Setembro de 1835 marca «até 15 de Outubro proximo futuro» o prazo para que as ditas Comissões ultimem os respectivos trabalhos, porque, de contrário, recairiam sobre as mesmas «quaesquer responsabilidades ou prejuisos que de semelhante falta possam vir a resultar»; e justifica o rigoroso cumprimento desta determinação pelo facto de ser «da maior turgencia proceder á prompta venda de tantos e tão importantes Predios Nacionaes que, continuando a ser conservados em poder de rendeiros que só tractam de tirar interesse de seu arrendamento, cada vez mais se damnificam»⁽¹⁰⁾.

A divisão dos prédios era matéria complexa e demasiado importante. Por um lado, o processo do seu loteamento e avaliação acabou por tornar-se efectivamente demorado na maior parte dos distritos — alguns dos quais só muito tarde viram os seus primeiros bens anunciados na praça. Apenas em Lisboa se obrou com maior rapidez, de tal maneira que o primeiro semestre de vendas, na conformidade da nova lei (1 de Julho a 31 de Dezembro de 1835), foi quase integralmente monopolizado pelo distrito da Capital⁽¹¹⁾.

⁽⁹⁾ In *Diário do Governo*, n.º 121, de 23 de Maio de 1835, p. 509.

⁽¹⁰⁾ *Colecção Official* (...), cit., 1835, 2.º Sem., pp. 328-9.

⁽¹¹⁾ Os membros da Comissão encarregada da divisão dos prédios rústicos, em obediência à C. L. 15/4/35, nomeados pela Câmara Municipal de Lisboa, foram os lavradores seguintes: Barão de Renduffe, Barão de Picôas, José António Gomes Ribeiro, João da Costa Carvalho e Manuel

Por outro lado, a partilha dos bens em pequenos lotes foi tema de debate acalorado nas bancadas parlamentares: da maior ou menor divisão dos prédios dependeria também o seu maior ou menor derramamento pela massa dos cidadãos. Foi ainda objecto de artigos na imprensa, exposições ao Governo, representações à Câmara dos Deputados... A título de exemplo, indicamos a representação da Câmara Municipal da «Villa da Figueira», remetida às Cortes, pedindo «que os bens nacionaes sejam divididos o mais que seja possível para que os pobres os possam também comprar e interessar n'esta transacção» (12).

Finalmente, os critérios das Comissões e dos Avaliadores não terão sido inteiramente uniformes. Apesar das normas estipuladas na Carta de Lei — e independentemente da morfologia das propriedades e do seu real valor segundo a sua natureza específica e a área geográfica concreta em que se situavam —, distritos houve em que se procedeu a uma fragmentação das terras muito mais acentuada e a uma estimação de valor dos lotes muito menor que noutros.

2.2.3. Finalizados os trabalhos das Comissões, procedeu-se em seguida à ordenação dos prédios para venda nas respectivas listas de Arrematação a anunciar em editais na conformidade da lei e cumprindo as formalidades do estilo. Em cada lista era indicada não só a autoridade (Comissão interina do Crédito Público ou Governador Civil) perante a qual se fariam os lanços, o período de duração da praça eos dias e horas em que teriam lugar as arrematações definitivas, como também a designação dos prédios, numerados sequencialmente, os elementos de que se compunham,

José de Oliveira (in *Diário do Governo*, de 19 de Setembro de 1835, p. 918). Alguns deles foram compradores de B. N. Caso sugestivo é o último (M. J. de Oliveira) que se situa entre os três primeiros maiores aquisitores de B. N. : arrematou, em Agosto-Setembro de 1835 no Distrito de Lisboa, 9 prédios (2 quintas e 7 casas de grande valor), avaliados no conjunto em 43 300Ç000 rs e pagos a títulos por 169 320\$000 rs. De homens como estes, pouco era de esperar quanto à tão proclamada partilha das terras e derramamento social da propriedade.

(12) Representação apresentada nas Cortes pelo deputado da esquerda Silva Sanches (in *Diário da Câmara dos Srs. Deputados*, 1835, p. 278).

a instituição a que tinham pertencido, o local em que se situavam e os valores das respectivas avaliações.

Uma vez vendidos, eram expedidas cartas de arrematação das quais se passava cópia ao comprador. Estas foram objecto de regulamentação por várias disposições legais. A Resolução do 1.º de Abril de 1834 tinha regulado «a forma com que se deviam passar as Cartas de Vendas dos Bens das Capelas Nacionaes». Todavia, a P. de 14 de Agosto de 1834 revogou aquela Resolução — porque o que nela se determinava não poderia aplicar-se «aos Bens Nacionaes de qualquer outra natureza» que medidas posteriores puseram em venda —, e reformulou as ditas cartas «de um modo geral e definitivo (...) por maneira que, terminando as dúvidas existentes (...), melhorasse a condição dos arrematantes» (13).

2.2.4. A primeira lista de prédios anunciados para venda, na conformidade de nova Lei, é publicada no *Diário do Governo* um ano após a extinção das Ordens Religiosas e a incorporação dos seus bens nos Próprios Nacionais (14). Trinta e cinco unidades prediais são lançadas na praça e marca-se o 1.º de Julho ao meio dia «para se proceder na sua effectiva arrematação».

Outras listas se seguiriam ao longo do ano e meio de vigência integral e exclusiva da Carta de Lei de 15 de Abril. Todos os distritos foram abrangidos, embora a repartição fosse desigual e os ritmos irregulares e diferenciados — no espaço e no tempo.

É o que passamos a analisar a seguir.

B) RESULTADOS ESTATÍSTICOS

1. Valores globais.

No período que delimitamos para a nossa análise estatística (1 de Julho de 1835 a finais de Dezembro de 1836) —correspondente à efectiva e integral vigência da Carta de Lei de 15 de Abril de 1835 —, apareceram sucessivamente em hasta pública 155 listas de arrematação comportando, numeradas sequencialmente,

(13) *Collecção Official (...)*, cit., 1834, 2.º Sem., p. 251.

(14) In *Diário do Governo*, de 23 de Maio de 1835, n.º 121, pp. 509-10.

2196 unidades prediais anunciadas para venda. Tendo em conta, porém, que houve uma ou outra falha administrativa na numeração, anulações e fusões posteriores, temos assim, rigorosamente, apenas 2191 prédios diferentes passíveis de serem arrematados.

1.1. *Número de praças e número de unidades de prédios.* Alguns prédios foram anunciados para venda mais do que uma vez, por não terem encontrado comprador ou porque a sua venda foi anulada. Com efeito, dos prédios anunciados na primeira praça (2191), repetiram-se numa segunda 56, e, destes últimos, 6 voltaram ainda a uma terceira praça — o que perfaz um total de 2253 praças correspondentes a 2191 prédios diferentes (ver quadro 1).

1.2. *Prédios vendidos e prédios não vendidos.* Na 1.^a praça foram arrematados 1723 prédios e não se venderam 468; na 2.^a, 43 e 13, respectivamente; na 3.^a, 5 e 1 — donde se conclui que, no conjunto, 1771 prédios foram vendidos e 420 não tiveram comprador (2191-1771 = 420).

Em síntese, venderam-se na primeira praça 78,64 % dos prédios anunciados; no conjunto das restantes praças, essa percentagem subiu para 80,83 %. Mesmo assim, foi significativo o número percentual de prédios não arrematados (19,17 %).

1.3. *Valor da avaliação e média por unidade.* À totalidade dos prédios anunciados na 1.^a praça (unidades diferentes) correspondeu uma avaliação de 2.410.458\$518 réis, o que dá uma média por unidade de 1.100\$ 160 réis; essa média subiu consideravelmente nas restantes praça (3.436\$490 réis na 2.^a e 2.252\$330 na 3.^a). Os prédios vendidos registaram uma avaliação de 1.751.782\$680 réis e uma média de 989\$ 150 — média que foi bastante superior nos que se arremataram em 2.^a e 3.^a praça (3.722\$590 r e 2.584\$000 r, respectivamente); no conjunto e na 1.^a praça, as médias de avaliação dos prédios não vendidos foram mais elevadas do que as dos vendidos — embora, em segunda praça, a dos primeiros fosse inferior à dos segundos (2.490\$150r e 3.722\$590r, respectivamente).

Resumindo, a percentagem de avaliação dos prédios vendidos foi de 72,67 % em relação ao total de unidades prediais anunciado para venda; a dos não vendidos foi de 27,33 %. As médias

Quadro 1 — Valores globais

PRÉDIOS	PRAÇAS	NÚMERO PRÉD. S	AVALIACÃO (reais)	MÉDIA (m. reais)	D. PADRÃO (m. reais)	COEF. VARIAC.	ARREMATACÃO (reais)	TAXA % VALOR.
ANUNCIADOS	Primeira	2 191	2 410 458\$510	1 100,16	4 364,52	396,72	—	—
	Segunda	56	192 443\$500	3 436,49	7 207,09	209,72	—	—
	Terceira	6	13 520\$000	2 253,33	3 350,28	148,68	—	—
	TOTAL	2 253	2 616 422\$010	1 161,40	4 470,04	384,88	—	—
REPETIDOS	Segunda	56	192 443\$500	3 436,49	7 207,09	209,92	—	—
	Terceira	6	13 520\$000	2 253,33	3 350,28	148,68	—	—
	TOTAL	62	205 963\$500	3 321,99	6 937,15	208,83	—	—
NÃO VENDIDOS	Primeira	468	831 667\$330	1 777,07	4 881,87	274,71	—	—
	Segunda	13	32 372\$000	2 490,15	3 111,27	124,94	—	—
	Terceira	1	600\$000	—	—	—	—	—
	TOTAL	482	864 639\$330	1 793,86	4 839,20	269,76	—	—
VENDIDOS	Primeira	1 723	1 578 791\$180	916,30	4 194,21	457,73	3 433 282\$900	117,46
	Segunda	43	160 071\$500	3 722,59	8 022,87	215,52	366 428\$000	128,91
	Terceira	5	12 920\$000	2 584,00	3 579,55	138,53	16 882\$000	30,67
	TOTAL	1 771	1 751 782\$680	989,15	4 348,26	439,60	3 816 592\$900	117,87

PRÉDIOS	PRACAS	NÚMERO PRÉD. S	AVALIAÇÃO (reís)	MÉDIA (m. reís)	D. PADRÃO (m. reís)	COEF. VARIAÇ.	ARREMATACÃO (reís)	TAXA % VALOR.
TÍTULOS	Primeira	1 538	1 506 029\$060	979,21	4 419,97	451,38	3 294 255\$130	118,74
	Segunda	42	159 811\$500	3 505,04	8 099,80	231,09	366 048\$000	129,05
	Terceira	5	12 920\$000	2 584,00	3 579,55	138,53	16 882\$000	30,67
	TOTAL	1 585	1 678 760\$600	1 059,20	4 577,01	432,14	3 677 185\$100	119,04
DINHEIRO	Primeira	185	72 762\$120	393,31	1 057,23	268,80	139 027\$770	91,07
	Segunda	1	260\$000	—	—	—	380\$000	46,15
	Terceira	—	—	—	—	—	—	—
	TOTAL	186	73 022\$120	392,59	1 054,43	268,58	139 407\$770	90,91
RESUMO								
	ANUNCIADOS	2 191	2 410 458\$510	1 100,16	4 364,52	396,72	—	—
	NÃO VENDIDOS	420	658 675\$830	1 568,28	—	—	—	—
	VENDIDOS:							
	Total	1 771	1 751 782\$680	989,15	4 348,26	439,60	3 816 592\$900	117,87
	Títulos	1 585	1 678 760\$600	1 059,20	4 577,01	432,14	3 677 185\$100	119,04
	Dinheiro	186	73 022\$120	392,59	1 054,43	268,58	139 407\$770	90,91

de avaliação por unidade foram mais baixas para os primeiros do que para os segundos; os coeficientes de variação (do desvio-padrão em relação à média) foram mais acentuados naqueles do que nestes (457,73 % e 274,71 %, respectivamente, na 1.^a praça). Cfr. quadro 1.

Concluindo, evidenciou-se no mercado uma tendência na procura de prédios com valor médio de avaliação não muito elevado. É o que se depreende quando comparamos as percentagens do número de prédios vendidos e não vendidos com as dos respectivos montantes de avaliação; é o que ressalta também quando se comparam ainda as médias correspondentes, apesar de os desvios em relação às médias aritméticas serem mais acentuados para os prédios arrematados do que para os que não encontraram comprador.

1.4. *Valor de arrematação e taxas de valorização.* Os prédios vendidos produziram um valor de arrematação de 3.816.592\$900 r, o que ultrapassa o dobro do valor correspondente da avaliação: ou seja, o aumento percentual do valor da compra em relação ao da estimativa foi de 117,87 %.

Apesar de, como se viu, um número considerável de prédios de valor médio de avaliação elevado não ter encontrado comprador, os que se venderam tiveram um bom preço, ultrapassando significativamente o valor total de licitação dos prédios anunciados na praça.

1.5. *Prédios vendidos e modo de pagamento.* Dos prédios vendidos (1771), 89,5 % (1585) foram pagos a títulos admissíveis, e 10,5 % (186) a dinheiro; as diferenças são ainda mais acentuadas se tivermos em conta as percentagens equivalentes dos valores de arrematação : 96,35 % do valor das compras foi satisfeito com a primeira daquelas formas de pagamento e somente 3,65 % com a segunda. Estes números e estas percentagens revelam-nos clarissimamente o peso esmagador exercido pelos títulos admissíveis na compra de Bens Nacionais, e, em contrapartida, o reduzido papel na utilização de numerário.

Comparando as médias de avaliação dos prédios vendidos conforme o meio de pagamento utilizado pelos compradores, verifica-se ser aquela muito mais elevada para os títulos do que

para o dinheiro (1.059\$200 e 392\$590, cerca de 2,7 vezes mais), embora a dispersão em torno da média seja mais relevante para o primeiro caso do que para o segundo (o coeficiente de variação é de 432,14 % nos títulos e de 268,58 % no dinheiro). Os prédios comprados a títulos eram, por conseguinte, de valor médio muito superior aos que o foram a dinheiro.

Finalmente, as taxas de valorização foram maiores nas vendas a títulos: assim, enquanto o aumento percentual entre a avaliação e a arrematação foi de 119,04 % para os títulos, quedou-se em 90,91 % somente para as compras a numerário. Os prédios vendidos a títulos valorizaram-se mais na hasta pública do que os comprados a dinheiro.

Em conclusão. Como ideias gerais deste primeiro capítulo, importa salientar:

a) Foi sugestivo o número de prédios postos à venda na conformidade da C. L. de 15 de Abril de 1835, e ao longo da sua exclusiva e integral vigência (um ano e meio) — número que sendo elevado, não revela um movimento acelerado na venda dos Bens Nacionais, nem vai de encontro às necessidades prementes do Tesouro, quer às respeitantes à dívida pública quer às do Orçamento;

b) Vendeu-se bem, em geral, quer no número de prédios e no montante de avaliação, quer na valorização que os mesmos sofreram na licitação final — mas é imprudente concluir ter existido «fome de terras» ou entusiasmo concorrencial notável, porque foram ainda relevantes os valores dos prédios não vendidos que registaram, de qualquer modo, médias gerais de avaliação por unidade superiores às dos vendidos;

c) O meio de pagamento a títulos monopolizou a quase totalidade dos prédios vendidos; e, destes, incidiu sobre os de valor médio mais elevado, tendo-se valorizado consideravelmente o preço da arrematação — o que nos permite concluir terem existido abundância de títulos e interesse concorrencial dos seus detentores em investi-los na compra de Bens Nacionais;

d) As compras a dinheiro foram quase irrelevantes e destinaram-se a prédios de valor médio muito baixo não interessando aos possuidores de títulos nem suscitando viva concorrência, a ter em conta a pouca sugestiva taxa de valorização — donde não

ser despropositado concluir positivamente acerca da escassez de numerário ou, presumivelmente, da débil apetência ou da impossibilidade das populações (não favorecidas com títulos) na compra de bens nacionais, apesar das facilidades concedidas aos que pretendessem utilizar dinheiro como meio de pagamento.

Estas conclusões primeiras, no entanto, devem ser condicionadas em função de outros factores ou variáveis — as que vamos analisar a seguir.

2. *Evolução temporal.*

2.1. *Movimento geral.* Começadas a 1 de Julho de 1835, as vendas despertaram, de imediato, um acolhimento favorável, atingindo um momento alto em Setembro; o entusiasmo inicial tendeu, em seguida, a afrouxar até finais do mesmo ano (quer no número de prédios anunciados e vendidos, quer nos volumes de avaliação e arrematação conseguidos). O movimento retoma depois lentamente nos primeiros meses de 1836, atinge valores elevados a partir de Abril (mês que regista os montantes mais altos em avaliação e arrematação), culmina no Verão em número de prédios anunciados e vendidos (Junho é o mês mais alto) e decaí consideravelmente nos dois últimos meses de 1836.

Nos finais de 1835 já se tinham anunciado para venda 15,9 % do número total de prédios e 34,8 % do valor da avaliação ; no semestre seguinte os valores são 35,8 % e 35,3 %, respectivamente; e no último semestre 48,3 % e 29,9 %. Se tivermos em conta valores acumulados, verifica-se que, decorrido um ano após o início da hasta pública, os quantitativos anunciados são 51,7 % para o número de prédios e 70,1 % para o montante de avaliação — donde se conclui ter sido no último semestre de 1836 que se anunciou um grande número de prédios, mas, em geral, de valor médio de avaliação inferior ao que, até então, se tinha posto em praça. (Ver quadro 2: valores gerais %).

Por outro lado, no primeiro semestre vendeu-se com relativa facilidade, tendo em conta que, nos finais de Dezembro de 1835, as percentagens de prédios que não se venderam em relação ao total de não vendidos são reduzidos (16,8 % para o número e 22,6 % para a avaliação) ; um ano depois, esses valores aproximam-se da metade (45,4 % e 53,4 %) — donde se depreende também que foi

sobretudo nos últimos meses de 1836 que um maior número percentual de prédios ficou por vender (e de valor médio bastante elevado), tendo, por conseguinte, afrouxado a concorrência e esmorecido o entusiasmo e o interesse pela compra de Bens Nacionais.

Quadro 2 — Evolução temporal (Valores gerais %)

Anos Meses	ANUN. num.	ANUN. aval.	N/VEN num.	N/VEN aval.	VEND. num.	VEND. aval.	VEND. arrem.
1835:							
julho	3.46	5.41	5.39	2.75	2.93	6.72	5.41
agosto	3.63	5.61	2.07	3.09	4.06	8.21	7.46
setembro	4.48	8.09	2.48	2.27	5.02	0.96	14.73
outubro	1.33	4.99	2.90	2.64	0.90	6.14	4.57
novembro	0.04	1.19	0.00	0.00	0.05	1.79	2.14
Dezembro	2.92	8.61	3.94	1.85	2.65	7.01	6.62
SUBTOTAL	15.88	34.81	16.80	22.61	15.64	40.84	40.96
1836:							
janeiro	1.10	7.17	3.94	9.48	0.33	6.04	5.50
fevereiro	2.44	5.20	2.69	8.83	2.37	3.41	3.55
março	—	—	—	—	—	—	—
abril	10.87	15.48	9.45	9.42	11.12	18.47	19.73
maio	4.83	4.68	4.14	0.37	5.02	6.81	7.14
junho	16.55	2.72	7.88	2.66	18.91	2.75	2.68
julho	10.65	2.11	15.76	1.24	9.26	2.54	2.94
agosto	7.10	2.76	4.35	3.52	7.84	2.39	2.18
setembro	16.51	7.13	14.52	8.54	17.05	6.44	6.00
outubro	11.54	2.82	12.24	3.06	11.34	2.70	2.42
novembro	1.55	9.08	4.35	14.39	0.79	6.45	5.61
dezembro	0.93	5.98	3.31	15.84	0.28	1.11	1.23
SUBTOTAL	84.11	65.18	83.19	77.42	84.35	59.15	59.03
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Os números anteriores são confirmados se considerarmos os valores de prédios vendidos. No ano de 1835, apesar de ter contado apenas com um semestre de vendas e só com 15,6 % do número total dos prédios vendidos, realizou-se, em contrapartida, 40,8 % da avaliação e 41 % da arrematação; nos finais de Junho de 1836 (após um ano), o número de prédios vendidos situa-se

pela metade (53,4 %), mas o valor da avaliação e da arrematação aproxima-se dos 4/5 (78,3 % e 79,6 %) — donde resulta que, embora se tenham vendido muitos prédios no último semestre, o seu valor médio foi, em geral, relativamente baixo.

Resumindo, o movimento das arrematações na hasta pública foi bastante irregular mensalmente, com altos e baixos. Vendeu-se geralmente bem: em 1835, é posto à venda um número reduzido de prédios mas com valores médios elevados de avaliação e arrematação; em 1836, anuncia-se a maior parte dos prédios, mas com valor médio inferior ao ano antecedente. Em ambos os períodos se vendeu a maioria dos prédios anunciados (77,4 % em 1835 e 78,6 % em 1836), com a diferença de que no primeiro ano os vendidos são de valor médio superior aos não vendidos, ao passo que, no segundo ano, se verifica exactamente o contrário — como se constata a seguir.

2.2. *Valor médio e valorização dos prédios.* O valor médio dos prédios anunciados para venda em 1835 foi de 2 544\$790, e em 1836 de 899\$940rs.; todavia, o coeficiente de variação foi muito mais acentuado no último ano (447,71 %) do que no primeiro (240,78 %). Em 1835 a média de avaliação para os prédios vendidos foi de 2 583\$040 rs. e para os não vendidos 2 413\$960; os coeficientes de variação, de 253,26 % e 183,24 %, respectivamente. Em 1836, os valores correspondentes são os seguintes: 693\$630 e 1669\$340, 537,89 % e 294,23 %, respectivamente. Ou seja, em 1835 o valor médio era superior ao de 1836, pese muito embora o facto de a dispersão em torno da média ser mais acentuada neste último ano. Em 1835, os prédios vendidos tiveram um valor médio de avaliação superior ao dos não vendidos; em 1836 dá-se o inverso; em ambos os períodos, os desvios em relação às médias são mais relevantes para os prédios arrematados — em particular no ano de 1836, em que o coeficiente de variação atinge uma percentagem extremamente elevada (537,89 %).

As taxas de valorização dos prédios foram também variáveis ao longo do período considerado para a nossa análise estatística. Os meses de Setembro de 1835 e de Fevereiro a Julho de 1836 foram os que registaram maiores aumentos percentuais dos valores da arrematação relativamente aos da avaliação : 192,9 % em Setembro de 1835, 111,9 % a 152,1 % de Fevereiro a Julho de 1836;

a partir de Agosto de 1836, estas taxas tendem gradualmente a descer, situando-se aquém de 100 %. Se considerarmos valores acumulados e por conjuntos trimestrais, verificamos que no primeiro semestre de vendas as taxas são bastante elevadas (132,31 %), tendem depois a descer nos dois trimestres seguintes (118,5% e 116,7 %), voltam a subir no quarto trimestre (121,4 %) e baixam novamente nos dois últimos (120,3% e 117,9%). Foi no Verão de 35 e na Primavera de 36 que os prédios mais se valorizaram na praça em relação aos valores iniciais de avaliação. Por conjuntos anuais, constata-se que as taxas de valorização dos prédios vendidos foram em 1835 ligeiramente superiores a 1836 (118,5% contra 117,4%). Ver quadro 2: médias de avaliação e taxas de valorização).

2.3. *Modo de pagamento.* Outro aspecto a salientar, na evolução temporal, é o peso crescente das vendas a títulos sobre as de dinheiro. Em 1835, o número de prédios comprados a títulos em relação ao total geral de vendidos, representa 85,9 % e o valor da arrematação respectiva é de 92,4 % ; em 1836 esses valores sobem para 90,2 % e 99,1 %, respectivamente. Neste último, como se vê, a participação de dinheiro como meio de pagamento é insignificante (0,9 % para o montante de arrematação). Por outro lado, as percentagens de aumento entre os valores de avaliação e de arrematação, segundo a modalidade de pagamento, são também sugestivas: em 1835 a valorização é de 119,8 % para os títulos e 103,9 % para o dinheiro; em 1836, mantém-se próxima da do ano anterior para os primeiros (118,6%), e desce consideravelmente para os prédios comprados a dinheiro (40,4 %). Neste último ano, nenhum valor mensal dos prédios arrematados a numerário atingiu o dobro do valor equivalente da avaliação, situando-se, frequentemente até, próximo dele: assim, no mês de Maio, cuja taxa de valorização foi apenas de 0,3 %; e em Abril e Junho, de 10 % e 9,3%, respectivamente — meses em que, tendo-se posto à venda e vendido um número considerável de prédios, as taxas de valorização para os títulos ultrapassaram largamente o dobro da avaliação correspondente (134,4 % e 112,9 %).

Resumindo, interessa evidenciar os seguintes tópicos:

a) Aceitação favorável no mercado da venda dos bens nacionais, embora se registem irregularidades de ritmo no movi-

Quadro 2 — Médias de avaliação e taxas de valorização

Anos Meses	ANUNC. s (m. rs.)	N/VEN. (m. rs.)	VENDI. (m. rs.)	TITUL. (m. rs.)	DINHE. (m. rs.)	VEND. %	TIT. %	DIN. %
1835:								
julho	1 815.53	915.76	2 265.42	2 335.17	1 972.45	75.48	78.29	61.50
agosto	2 080.27	2 671.90	1 998.10	2 158.72	1 435.93	97.95	109.63	36.51
setembro	2 096.03	1 638.73	2 157.69	2 260.49	1 345.60	192.90	186.83	273.44
outubro	4 352.54	1 634.05	6 731.21	7 614.25	550.00	62.07	60.95	170.45
novembro *	31 200.00	—	82 020.00	82 020.00	—	162.88	162.88	—
dezembro	3 414.59	5 392.64	2 614.95	2 655.10	768.00	105.67	105.40	148.04
GERAL	2 544.78	2 413.96	2 583.04	2 762.52	1 487.78	118.49	119.77	103.97
1836:								
janeiro	7 513.24	4 316.36	17 636.66	21 112.00	260.00	98.69	98.82	46.15
fevereiro	2 474.78	5 874.03	1 422.64	1 422.64	—	126.93	126.93	—
abril	1 653.33	1 697.46	1 642.57	1 857.77	161.99	132.80	134.36	9.98
maio	1 124.14	161.73	1 340.41	1 428.34	124.08	128.71	129.51	0.33
junho	191.29	605.70	144.28	143.79	226.00	111.90	112.89	9.29
julho	230.30	141.40	271.50	391.12	84.58	152.05	162.04	79.83
agosto	452.14	1 450.28	301.34	301.34	—	99.17	99.17	—
setembro	501.97	1 055.17	373.74	396.53	121.26	102.96	104.98	29.70
outubro	284.34	449.13	235.97	262.05	43.63	95.30	96.88	25.40
novembro	6 789.82	5 927.71	8 083.00	8 083.00	—	89.25	89.25	—
dezembro	7 455.61	8 559.95	3 921.76	3 921.76	—	140.81	140.81	—
GERAL	899.94	1 669.34	693.62	758.18	102.03	117.43	118.56	40.38

Corresponde a um único prédio (Fábrica da Seda e da Louça).

mento evolutivo da mesma —períodos de grande intensidade e adesão no lançamento na praça e na compra de consideráveis quantidades de bens (Verão de 1835 e Primavera-Verão de 1836), épocas de afrouxamento e quebra (Outono de 1835 e Inverno e Outono de 1836);

b) Preferência inicial na compra de bens de valor médio mais elevado (1835), procura depois de prédios não muito valiosos (1836);

c) Maior valorização dos prédios nos períodos de grande movimento da hasta pública (em anunciados e vendidos);

d) Utilização crescente de títulos como meio de pagamento, se não em número de prédios, pelo menos em montantes de avaliação e arrematação.

Concluindo, como interpretar estas variações mensais, trimestrais e anuais? Vários factores terão contribuído:

a) A especificidade dos distritos que num ou noutro período mais concorreram em volumes de prédios — em 1835, Lisboa quase monopolizou a praça;

b) A maior ou menor abundância, em determinados momentos, de meios de pagamento, em particular de títulos admissíveis: grande concentração no começo das vendas, em 1835, e novas emissões ao longo do Inverno de 1836 — o que influenciou a notável adesão na Primavera e Verão seguintes;

c) A maior ou menor divisão dos prédios conforme a natureza dos mesmos, a situação distrital, as diferenças de critérios dos avaliadores e das comissões responsáveis — o que terá influenciado os valores médios por unidade e as taxas de valorização;

d) A maior ou menor concentração na praça, em determinados períodos, de prédios à venda — o que permitia maior liberdade de escolha e de licitação.

Donde se depreende que, para melhor se interpretarem as diferenças na evolução temporal, devem-se considerar outras variáveis na análise estatística: distribuição distrital e tipologia dos prédios.

3. *Distribuição distrital.*

Durante a vigência exclusiva da C. L. de 15 de Abril todos PS distritos participaram no movimento das vendas de Bens

Nacionais, embora essa participação não fosse simultânea nem equitativa. Lisboa foi o primeiro distrito que entrou no processo com um vasto volume de bens anunciados para venda e ocupando a quase totalidade da praça no ano de 1835. Todavia, pelos finais deste mesmo ano, outros distritos intervieram nas arrematações. Santarém, Évora, Portalegre, Guarda, Castelo Branco e Leiria a 9 e 10 de Dezembro. Os restantes viram os seus primeiros bens na hasta pública somente em 1836: Beja em Abril; Viseu e Coimbra em Julho; Viana, Porto, Braga e Bragança em Agosto; Aveiro em Setembro, Faro em Outubro; Vila Real, em último lugar, a 28 de Novembro.

Iniciada a hasta pública no 1.º de Julho de 1835, o distrito de Lisboa monopolizou-a até finais do ano, altura em que outros distritos farão anunciar as suas primeiras listas de arrematação; a maior parte deles, porém, só muito tardiamente entrou no processo — a partir do segundo semestre de 1836, ou seja, mais de um ano após o começo das vendas. O caso do Porto é sugestivo: a primeira lista de prédios anunciados na praça aparece apenas a 4 de Agosto de 1836. Donde se depreende que não foi fácil, para a maioria dos distritos, a elaboração dos trabalhos de inventariação, divisão e avaliação dos bens — tarefa que foi tanto mais morosa quão urgente se tornava adquirir meios para atender às necessidades financeiras do país. E a venda dos Bens Nacionais oferecia-se, tal como se evidenciou no debate parlamentar, como o único recurso potencialmente capaz de ir de encontro a esse objectivo.

3.1. *Quanto se vendeu.* Para além de não simultaneidade, a participação dos distritos no movimento das arrematações foi também desigual, quer quanto ao número de prédios anunciados e vendidos, quer quanto aos montantes conseguidos de avaliação e arrematação. (Ver quadro 3: valores gerais %).

Lisboa foi o distrito que mais prédios anunciou e vendeu (22,09 % e 23,03 %), conseguindo também o maior volume de avaliação (40,62 % e 46,34 %) e produzindo quase metade do valor total da arrematação (47,57 %). Outros distritos foram igualmente relevantes quer quanto ao número de prédios postos à venda e vendidos (Castelo Branco com 11,72% e 14,05%, Santarém com 12,59 % e 12,87 %), quer quanto às percentagens

de avaliação e arrematação conseguidas (Santarém com 14,62 % e 18,64 %, Évora com 7,67 % e 6,7 %, Portalegre com 6,94 % e 9,27%). Alguns distritos, contribuíram com muito pouco: Aveiro, Faro e Vila Real com menos de 1 % do número de prédios anunciados; Beja, Bragança, Faro, Guarda e Viana com menos de 1 % do valor total da avaliação anunciada e da arrematação produzida. Noutros distritos ainda, apesar de se ter anunciado e vendido um número considerável de prédios, os montantes atingidos de avaliação e arrematação foram baixos: Coimbra, por exemplo, em 6.º lugar quanto ao número de prédios anunciados e vendidos (7,02 % e 6,83 %), mas em 12.º lugar quanto ao valor da avaliação anunciada (1,17 %) e em 10.ª posição quanto ao montante de arrematação conseguida (1,44 %).

Quadro 3 — Repartição distrital (valores gerais %)

ÁREA GEOGRÁFICA	ANUN. num.	ANUN. aval.	N/VEN. num.	N/VEN. aval.	VEND. num.	VEND. aval.	VEND. arrem.
PROVÍNCIA							
Aveiro	0.91	2.29	0.71	6.66	0.95	0.64	0.42
Beja	2.64	0.47	0.23	0.12	3.21	0.61	0.36
Braga	2.96	2.37	4.52	4.04	2.59	1.75	1.95
Bragança	3.46	0.11	0.00	0.00	4.29	0.15	0.12
Castelo Branco	11.72	3.87	1.90	8.33	14.05	2.19	1.67
Coimbra	7.02	1.16	7.85	0.46	6.83	1.43	1.44
Évora	8.76	7.67	8.09	9.76	8.92	6.88	6.69
Varo	0.36	0.10	1.66	0.23	0.05	0.05	0.02
Guarda	4.92	0.58	0.47	1.51	5.98	0.22	0.17
Leiria	7.89	6.05	18.57	5.00	5.36	6.45	5.72
Portalegre	6.75	6.93	5.95	2.07	6.94	8.76	9.26
Porto	3.33	5.60	8.09	13.09	2.20	2.79	2.77
Santarém	12.59	14.62	11.42	5.89	12.87	17.91	18.64
Viana	1.91	0.36	1.42	0.50	2.03	0.30	0.31
Vila Real	0.13	2.70	0.23	2.62	0.11	2.72	2.16
Viseu	2.46	4.41	10.71	14.22	0.50	0.72	0.65
SUBTOTAL	77.90	59.37	81.90	74.59	76.96	53.65	52.42
LISBOA	22.09	40.62	18.09	25.40	23.03	46.34	47.57
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Em síntese: vendeu-se geralmente bem em relação ao que se anunciou : à cabeça, distritos do interior como Bragança (100 %),

Castelo Branco (96,89%), Guarda (98,15%) e Beja (98,28%); um pouco mais abaixo, mas ainda assim em lugares cimeiros, Lisboa (84,3%), Santarém (82,61 %), Portalegre (83,11 %), Évora (82,29 %), Coimbra (78,57 %); com valores próximos da metade, Leiria (54,91 %), Porto (53,42 %), Braga (70,77 %); com percentagens muito baixas, Viseu (16,67 %) e Faro (12,5 %).

3.2. *Quanto valeu.* Outro aspecto importante a considerar é o de saber em que distritos os prédios eram, em média, mais valiosos — o que nos remete para o cálculo do valor médio por unidade —, e em quais se realizou um aumento mais elevado entre o valor da avaliação inicial e o valor final do preço da venda ou da arrematação correspondente — o que nos reporta ao cálculo das respectivas taxas de valorização.

3.2.1. Médias de avaliação. Há que distingui-las por conjuntos de prédios: os anunciados para venda, os vendidos e os não vendidos e os repetidos, ou seja, os que se anunciaram na praça mais do que uma vez.

a) Prédios anunciados. Os cálculos que fizemos entrar em linha de conta dizem respeito exclusivamente aos que se anunciaram para venda como unidades diferentes, ou seja, excluímos os prédios que se repetiram na praça, considerando apenas as unidades postas à venda uma só vez (primeira praça). Esta distinção é de salientar, pois que os valores para as unidades diferentes e para as unidades das praças não são necessariamente coincidentes.

A análise dos resultados do valor médio de avaliação por unidade dentro de cada distrito impõe-nos uma demarcação do país em duas grandes áreas geográficas: o litoral e o interior. *

- **Litoral.** Os distritos desta área tiveram prédios anunciados para venda com uma média de avaliação bastante alta (entre 844\$310rs e 2 763\$040rs). Compreendem-se nela os distritos de Aveiro, Braga, Coimbra, Faro, Leiria, Lisboa, Porto, Santarém e Viana. As únicas exceções são Coimbra e Viana onde a média de avaliação é relativamente baixa (182\$610 e 208\$150rs). Não conside-

ramos o distrito de Faro pelo facto de o número de prédios anunciados (8) não ser significativo. (Ver quadro 3: médias de avaliação).

- Interior. Uma distinção a fazer: interior norte e interior sul. No primeiro incluímos os distritos de Bragança, Vila Real, Guarda, Viseu e Castelo Branco; no segundo, os distritos do Alentejo — Beja, Évora e Portalegre.

— *Interior norte.* Nesta região as médias foram muito baixas (entre 36\$100rs e 363\$360rs). A única excepção foi Viseu (1 971\$610rs), mas o número de prédios anunciados (54) não é verdadeiramente representativo. Excluimos Vila Real por ter anunciado apenas três prédios, de valor médio muito elevado.

— *Interior sul.* A média é alta no Alentejo, particularmente em Portalegre (1 129\$660) e em Évora (963J050 rs Beja faz excepção (198\$430rs), mas o número de prédios (58) não é significativo.

Em resumo, importa salientar algumas ideias dos resultados referenciados. A constatação geral é a de que a média de avaliação varia conforme a área geográfica em que os prédios se situam. É alta nos distritos do litoral e Alentejo e baixa nos do interior norte do país. Há, todavia, um ou outro caso pontual que constituem excepções, mas não são casos sugestivos. Esta diversidade de valores conforme a situação geográfica prende-se, obviamente, à desigualdade das características físicas e das condições naturais do território (contrastes geológicos, tectónicos, orográficos, pluviométricos e florestais) — condições que predeterminaram o tamanho das unidades rústicas e a riqueza agrícola das mesmas; e neste sentido terão influenciado o valor médio por unidade das avaliações. Mas é evidente que este factor natural não explica tudo: a influência humana teve igualmente o seu peso — influência dependente do crédito dos avaliadores dentro de cada distrito, quer na divisão dos prédios por eles processada, quer na estimativa do valor dos mesmos por eles calculada. As comissões nomeadas para o efeito não seguiram normas rigorosamente fixas nem critérios rigidamente homogéneos tendo em

Quadro 3 — Médias de avaliação e taxas de valorização

ÁREA GEOGRÁFICA	ANUNC. s (m. rs.)	N/VEN. (m. rs.)	VENDI. (m. rs.)	TITUL. (m. rs.)	DINHE. (m. rs.)	VEND. %	TIT. %	DIN. %
PROVÍNCIA								
Aveiro	2 763.03	14 626.66	669.45	669.45	—	42.27	42.27	—
Beja	198.43	800.00	187.87	201.69	165.90	30.24	42.30	6.90
Braga	881.93	1 403.53	666.49	666.49	—	143.52	143.52	—
Bragança	36.10	—	36.10	36.10	—	69.21	69.21	—
Catelo Branco	363.36	6 864.60	154.48	154.48	—	66.65	66.65	—
Coimbra	182.61	92.86	207.08	309.90	109.24	119.69	138.42	69.14
Évora	963.04	1 892.08	763.12	807.31	109.20	111.76	112.54	26.83
Faro	307.25	222.57	900.00	—	900.00	1.11	—	1.11
Guarda	129.74	5 000.00	37.85	37.85	—	68.72	68.72	—
Leiria	844.31	422.95	1 190.27	1 738.10	3.29	93.18	93.25	16.37
Portalegre	1 129.66	545.84	1 248.32	1 362.99	80.80	130.39	130.88	42.20
Porto	1 852.41	2 537.75	1 254.94	1 276.12	450.00	116.62	117.49	22.44
Santarém	1 277.71	809.27	1 376.33	1 388.32	21.00	126.70	126.72	2.85
Viana	208.15	553.41	150.60	150.60	—	123.57	123.57	—
Vila Real	21 700.00	17 300.00	23 900.00	23 900.00	—	72.59	72.59	—
Viseu	1 971.61	2 082.73	1 415.97	5 950.00	120.54	97.10	102.52	20.66
SUBTOTAL	838.40	1 428.27	689.53	760.14	100.94	112.90	114.06	40.28
LISBOA	2 023.33	2 201.96	1 990.06	2 047.99	1 457.08	123.61	125.14	103.71
TOTAL	1 100.16	1 568.27	989.14	1 059.15	392.59	117.86	119.04	90.91

cóna até a permissividade ou a ambiguidade a que se prestava a interpretação — quanto ao parcelamento dos prédios — da C. L. de 15 de Abril e das normas regulamentares que se lhe seguiram. Finalmente, influências menos palpáveis, mas seguramente decisivas, terão pesado também na vontade dos avaliadores — as que se prendiam com a evolução política do país (a divisão é mais sensível após a revolução de Setembro de 36) e com o condicionalismo financeiro (a abundância ou a escassez dos meios de pagamento e, neste particular, a maior ou menor concentração de títulos admissíveis existentes no mercado).

b) Prédios vendidos e prédios não vendidos. As médias de avaliação dos prédios vendidos foram muito variáveis conforme os distritos, oscilando entre os valores mais baixos em Bragança (36\$100rs) e na Guarda (37\$850rs) e os valores mais altos em Lisboa (1990\$070rs) e em Santarém (1 376\$330). Temos assim, nos dois extremos, dois distritos do interior e dois distritos do litoral evidenciando, no valor médio dos prédios, as assimetrias regionais quanto ao grau de desenvolvimento das respectivas áreas. Com valores intermédios são significativos os casos de Coimbra (2071090) e Évora (763\$ 130 rs.)

Comparando as médias dos vendidos com as dos não vendidos, verifica-se serem estas últimas mais elevadas na maior parte dos distritos: em Aveiro, os três prédios não vendidos são quase 22 vezes mais valiosos do que os vendidos; em Castelo Branco (8 prédios não vendidos), 44,43 vezes mais; na Guarda (2), 132 vezes. Somente em Coimbra, Leiria, Portalegre e Santarém, os prédios não vendidos são de valor médio de avaliação inferior aos vendidos. Porquê estas diferenças? Certamente que, nalguns distritos em que a média dos vendidos foi baixa (Castelo Branco, Guarda), os prédios de valor médio mais elevado (grandes unidades em regiões de minifúndio) não terão encontrado comprador à altura; noutros, em que a média dos vendidos foi elevada (Évora, Lisboa e Porto), os não vendidos teriam talvez um valor de avaliação superior ao seu valor real, não suscitando, por isso, o interesse dos concorrentes à praça; noutros ainda (Coimbra, Leiria e Portalegre, Santarém), em que os não vendidos foram de valor inferior aos vendidos, não interessaram, pelo seu reduzido valor, aos licitantes do distrito.

Em suma, os prédios vendidos tiveram um valor médio de avaliação muito desigual conforme as áreas distritais em que se situavam; foi inferior ao dos não vendidos na maior parte dos distritos; ligeira ou largamente superior noutros.

c) Prédios não vendidos e prédios repetidos. Nalguns distritos os prédios não vendidos, na 1.^a vez que se anunciaram para venda, voltaram à hasta pública uma 2.^a e 3.^a vez (assim, em Évora, Leiria, Lisboa, Portalegre, Porto e Santarém): ou porque a sua venda foi irregular e anulada, ou porque o primeiro comprador não satisfiz as condições de pagamento, ou porque, como é a maior parte dos casos, não encontraram arrematante.

Lisboa, por exemplo, viu repetir (numa 2.^a e 3.^a praça) 44 prédios (40 na 1.^a e 4 na 2.^a) dos 111 que não se venderam na 1.^apraça; dos que se repetiram em 2.^a praça, venderam-se 32, e 8 ficaram por vender; destes últimos voltaram 4 a 3.^a praça, dos quais se venderam 3 — donde se conclui que, dos prédios repetidos na hasta pública, para o distrito de Lisboa, acabaram por vender-se 35 prédios, e só 9 não foram arrematados. Na maioria dos distritos — em que repetições de prédios não vendidos na 1.^a praça se processaram —, o seu valor médio foi, em geral, bastante superior ao dos não vendidos e, obviamente, ao dos vendidos: assim, em Leiria, onde os 6 prédios repetidos registam uma média de avaliação de 8 573\$330 rs quando o valor da mesma, para o total dos não vendidos, foi apenas de 422\$960 rs e, para o dos vendidos, 1 190\$270. Daqui se conclui que o valor médio de avaliação dos prédios repetidos em praça era bastante elevado; apenas em Lisboa, esta situação não se verificou, porque esses prédios eram de valor médio inferior (884\$860) ao dos vendidos (1 190\$070) e ao dos não vendidos (2 201\$960) — o que nos pode sugerir que, pelo seu reduzido valor, não interessaram aos compradores de capital. Noutros distritos, em contrapartida, os prédios repetidos seriam pelo seu alto valor, inacessíveis às possibilidades dos potenciais compradores concorrentes ao leilão. Alguns dos repetidos tinham sido arrematados na primeira praça, mas a sua venda foi anulada porque o respectivo comprador não cumpriu as condições de pagamento (geralmente a dinheiro).

Em síntese, manifestou-se um interesse — por parte das autoridades responsáveis — em fazer regressar à hasta pública prédios

que, não tendo sido vendidos ou cuja venda não se consolidou, convinha, pela sua elevada avaliação, alienar quanto antes.

Como conclusão sobre as médias de avaliação por unidade dentro de cada distrito, importa referir alguns aspectos relativamente a casos de distritos cuja especificidade convém destacar.

- *Lisboa.* Detém a média mais elevada para os prédios anunciados (2 033\$340), média que sobe ligeiramente para os não vendidos (2 201\$900) e baixa para os vendidos (1 990\$070). Individualidade que ressalta ainda (contrariamente à tendência geral) pelo facto de apresentar uma média de avaliação para os prédios repetidos inferior à média geral dos vendidos; e dentro dos repetidos (884\$660), a média dos vendidos (770\$340) é ainda inferior à dos não vendidos (1 330\$220)—valores que descem ainda da 2.^a para a 3.^a praça. O distrito de Lisboa é, pois, um caso significativo: pelas suas médias elevadas, pela variação entre elas não ser acentuada, pelo facto de os prédios repetidos serem de valor médio inferior à média geral, e pela tendência em não se venderem os prédios de valor médio superior ao dos que se venderam.
- *Coimbra.* Detém uma média geral baixa, vende os prédios mais valiosos, não vende os de reduzido valor médio, não tem prédios repetidos.
- *Bragança.* Média geral muito baixa, vende todos os prédios anunciados — caso paradigmático em relação a distritos do interior (Guarda, Castelo Branco).
- *Leiria.* Média geral alta, não vende os de menor valor, repete na praça prédios de valor médio muito elevado.

Em suma, há uma diversidade de situações no que respeita às médias de avaliação por distritos. Pode, contudo, falar-se duma certa homogeneidade geográfica e geo-económica em distritos cujos valores médios de avaliação se aproximam, apesar, obviamente, da especificidade e da diversidade de características regionais.

3.2.2. Taxas de valorização. Resta agora saber quais os distritos em que o valor da arrematação mais subiu proporcionalmente ao valor correspondente da avaliação dos prédios vendidos. Braga situa-se à cabeça com 143,53 % de aumento, seguem-se Portalegre (130,39 %), Santarém (126,7 %), Lisboa (123,61 %), Viana (123,58%), Coimbra (119,69%); na base da escala hierárquica, Faro (1,11 %), Beja (30,24 %), Aveiro (42,28 %), Guarda (68,73 %), Bragança (69,21 %), Castelo Branco (66,66 %). (Ver quadro 3: taxas).

Em síntese, duas áreas geográficas a destacar: Lisboa, Santarém, Portalegre e Coimbra, com taxas de valorização altas; Castelo Branco, Guarda e Bragança, com taxas baixas. Um caso específico a individualizar: Braga, com o valor percentual mais elevado (143,53%).

Conclusão sobre o ponto 3.2. Análise comparativa de diversos valores (% de vendidos, médias de avaliação, taxas de valorização): Nos distritos em que as médias de avaliação (dos prédios vendidos) foram baixas (< 300\$000) corresponderam, em geral taxas de valorização baixas (< 70 %) e venderam-se percentagens altas do número de prédios anunciados no respectivo distrito (> 90 %) ; embora, quando no distrito houve prédios de valor muito elevado, estes não se venderam e a percentagem de avaliação vendida foi baixa — é o caso de Bragança, Guarda, Beja, Castelo Branco. Nos casos em que as médias de avaliação se situaram em valores medianos (> 600\$000 e < 1 000\$000) corresponderam taxas muito altas (> 100 %) e vendeu-se um número razoável dos prédios anunciados (> 70 %) : — assim, Braga e Évora. Nos casos em que as médias foram altas (> 1 000\$000) corresponderam taxas altas (> 90 %), e o número de prédios vendidos e o valor respectivo da avaliação, proporcionalmente ao que se anunciou, foi variável conforme os distritos — assim em Leiria, Lisboa, Portalegre, Porto e Santarém. Há, todavia, algumas exceções a este esquema, sem invalidarem a tendência que se acabou de evidenciar.

3.3. *Como se pagou.* A análise dos resultados por meio de pagamento revela-nos ainda algumas conclusões interessantes, relativamente à distribuição distrital.

3.3.1. Quantidades vendidas por meio de pagamento em cada distrito. Distinguimos aqui várias categorias de valores percentuais :

a) Percentagem do meio de pagamento por distrito em relação ao total geral vendido. Em número de prédios, só foram significativas as percentagens de vendas a títulos nos distritos de Lisboa, que ocupa o 1.º lugar (20,78 %), de Santarém (12,76 %), de Évora (8,36%), de Portalegre (6,32%)—todos os outros se situam em níveis inferiores, alguns mesmo abaixo de 1 % ; a dinheiro destaca-se Coimbra, à cabeça, com o maior número de prédios vendidos (3,5 %), seguindo-se Lisboa (2,26 %), Leiria (1,69 %), Beja (1,24 %) — os restantes com valores inferiores a 1 %. Em valores de arrematação, somente Lisboa realizou vendas a dinheiro acima de 1 % (3,11 %); o distrito de Coimbra, que detém o maior número de prédios vendidos nesta modalidade de pagamento, apenas conseguiu 0,3 % do valor total da arrematação.

b) Percentagem do meio por distrito em relação ao total geral do respectivo meio de pagamento. Nas vendas a títulos, Lisboa situa-se naturalmente no lugar cimeiro com 23,22 % do número de prédios, 44,89 % do valor da avaliação e 46,15 % do da arrematação; donde se conclui que, embora vendendo menos de V_4 do número de prédios a títulos, a capital monopolizou quase metade do valor da arrematação realizada por aquele meio de pagamento. Nas vendas a dinheiro, Lisboa detém 21,5 % dos prédios vendidos por este meio e 85,16% do valor da arrematação; Coimbra com 33,33% e 8,21%, respectivamente; Beja com 11,82 % e 2,21 %. Ou seja, Coimbra ocupa o 1.º lugar no número de prédios vendidos a dinheiro, mas cede-o a Lisboa no valor de arrematação realizada. (Ver quadro 3: modo de pagamento).

c) Percentagem do meio de pagamento em relação ao total vendido no distrito. Houve distritos que não realizaram quaisquer vendas a dinheiro (Aveiro, Braga, Bragança, Castelo Branco, Guarda, Viana, Vila Real) ; naqueles em que se utilizou este meio de pagamento, Coimbra, mais uma vez, merece ser destacada: vendeu mais prédios a dinheiro do que a títulos (51,24 %), embora tenha realizado valores mais elevados de arrematação nas vendas a títulos (79,19 %). A mesma situação se verificou em Viseu, distrito que vendeu 9 prédios, dos quais 7 a dinheiro e 2 a títulos,

mas as vendas por este último meio valeram 93,38 % do total da arrematação no mesmo distrito. Outros distritos venderam uma percentagem razoável de prédios a dinheiro; de qualquer modo inferior à dos títulos (assim, Leiria com 31,58 % e Beja com 38,6 %, a dinheiro), e os volumes de arrematação conseguidas foram muito baixos.

Quadro 3 — Modo de pagamento (valores percentuais)

AREA GEOGRAFICA	TITUL. num.	TITUL. aval.	TITUL. arrem.	DIN. num.	DIN. aval.	DIN. arrem.
PROVÍNCIA	1.07	0.67	0.44	0.00	0.00	0.00
Beja	2.20	0.42	0.27	11.82	4.99	2.21
Braga	2.90	1.82	2.03	0.00	0.00	0.00
Bragança	4.79	0.16	0.12	0.00	0.00	0.00
Castelo Branco	15.70	2.29	1.74	0.00	0.00	0.00
Coimbra	3.72	1.08	1.18	33.33	9.27	8.21
Évora	9.33	7.11	6.90	5.37	1.49	0.99
Faro	0.00	0.00	0.00	0.53	1.23	0.65
Guarda	6.68	0.23	0.18	0.00	0.00	0.00
Leiria	4.10	6.72	5.93	16.12	0.13	0.08
Portalegre	7.06	9.09	9.58	5.91	1.21	0.90
Porto	2.39	2.88	2.86	0.53	0.61	0.39
Santarém	14.25	18.69	19.34	1.07	0.05	0.03
Viana	2.27	0.32	0.32	0.00	0.00	0.00
Vila Real	0.12	2.84	2.24	0.00	0.00	0.00
Viseu	0.12	0.70	0.65	3.76	1.15	0.73
SUBTOTAL	76.78	55.10	53.85	78.49	20.18	14.83
LISBOA	23.21	44.89	46.14	21.50	79.81	85.16
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Em resumo: alguns distritos não realizaram quaisquer vendas a dinheiro e, curiosamente, aqueles em que era de esperar, à partida, uma mais ampla utilização deste meio de pagamento; outros pagaram prédios por este meio, mas em todos eles os valores percentuais conseguidos são muito inferiores aos dos títulos, mesmo quando, como é o caso de Coimbra, se vendeu um maior número de prédios a numerário do que a títulos, mas o montante de arrematação foi muito baixo. Em todos os distritos, por conseguinte, as vendas a títulos monopolizaram a totalidade ou a quase totalidade dos valores de avaliação e de arrematação,

3.3.2. Valor médio e valorização por modo de pagamento. Do que acima se disse, conclui-se que o valor médio dos prédios vendidos a títulos foi em todos os distritos superior ao dos que foram pagos a dinheiro; por outro lado, aqueles valorizam-se muito mais no preço da compra do que estes. É o que vamos confirmar em seguida.

a) Médias de avaliação. Os números seguintes impõem-se por si próprios: em Leiria, a média de avaliação para os prédios vendidos a títulos foi de 1738\$ 100 rs, e a dinheiro 3\$300; em Portalegre, 1362\$990 e 80\$800rs, respectivamente; Lisboa, 2 048\$000 e 1 457\$090 rs ; Coimbra, 309\$910 rs e 109\$230 rs ; Beja, 201\$690 rs e 165\$900 rs ; Santarém, 1 388\$330 e 21\$000 rs, etc. Ou seja, em todos os distritos os prédios vendidos a dinheiro registaram uma média de avaliação inferior à dos comprados a títulos : na maior parte deles, a diferença é enorme; noutros (Lisboa, Beja e Coimbra) é menos acentuada. (Ver quadro 3: médias de avaliação).

b) Taxas de valorização. Enquanto na maior parte dos distritos o valor da arrematação ultrapassou largamente o dobro da avaliação correspondente nas vendas a títulos (Coimbra com 138,42 % de aumento, Évora com 112,54 %, Lisboa 125,14 %, Portalegre 130,88 %, Santarém 126,72 %, etc.), em contrapartida, nos distritos em que se realizaram vendas a dinheiro, os aumentos percentuais por este meio de pagamento foram sempre inferiores a 100 %, e por vezes de valor muito reduzido (Coimbra com 69,15 %, Évora 26,83 %, Santarém 2,85 %, etc.); apenas em Lisboa o valor da arrematação atingiu o dobro do da avaliação (103,71 %). Ou seja, os prédios vendidos a dinheiro não só foram de valor médio muito baixo como a valorização que sofreram no preço da compra foi reduzida e até, nalguns casos, quase insignificante — a termos em conta as médias e os aumentos que, em contrapartida, detiveram os prédios vendidos a títulos. Donde se pode legitimamente concluir que os prédios vendidos a dinheiro não interessaram, pelo seu reduzido valor, aos detentores de títulos, e, por isso mesmo, a concorrência na praça para essas categorias de prédios foi insignificante — o que explica a baixa valorização no preço da compra de que foram objecto esses mesmos prédios, (Ver quadro 3; taxas de valorização).

3.4. *Análise comparativa dos valores da Capital e da Província :*

a) A Província (todos os distritos reunidos, à excepção de Lisboa) pôs à venda 77,91 % do total de prédios anunciados, correspondendo-lhe 59,37 % do valor da avaliação ; vendeu 79,85 % dos prédios anunciados na respectiva área geográfica e 65,67 % da avaliação equivalente; coube-lhe 76,96 %, 53,65 % e 52,43 % dos valores totais dos prédios vendidos (número, avaliação e arrematação); registou médias de avaliação para os prédios anunciados e para os vendidos, de 838\$410rs e 689\$530rs, respectivamente, mas os coeficientes de variação foram muito elevados (477,64% e 562,25%, respectivamente); valorizou em 112,91 % o preço da arrematação sobre o da avaliação ; vendeu 76,78 % dos prédios comprados a títulos e 78,49 % dos comprados a dinheiro, mas os valores percentuais da avaliação foram inferiores (55,11 % e 20,19 %, respectivamente) bem como os da arrematação (53,85 % e 14,83 %) ; realizou médias de avaliação muito mais elevadas para os prédios vendidos a títulos (760\$150rs) do que para os compradores a dinheiro (100\$950rs), mas o coeficiente de variação foi extremamente acentuado para os primeiros (538,94 %) e relativamente baixo para os segundos (160,58 %) — o que é igualmente válido para as taxas de valorização (114,06 % e 40,28 %, respectivamente).

b) A Capital (distrito de Lisboa) pôs à venda 22,09 % do número total dos prédios anunciados, mas realizou 40,63 % da respectiva avaliação ; vendeu 84,3 % dos prédios anunciados no âmbito da sua área distrital e 82,91 % da avaliação; pertenceu-lhe 23,04 % dos prédios vendidos e quase metade do valor total das respectivas avaliação (46,35 %) e arrematação (47,57 %) ; obteve médias de avaliação para os prédios anunciados e para os vendidos, de 2 023\$340 rs e 1 990\$070 rs, respectivamente, mas os coeficientes de variação, inferiores aos da Província, foram, ainda assim, elevados (264,21 %) e 277,78 % ; ultrapassou largamente o dobro do valor da compra sobre o da estimativa anunciado na praça (123,61 % de aumento ou 2,236 vezes mais); vendeu 23,22 % do número total de prédios pagos a títulos e 21,51 % dos compradores a dinheiro e sacou quase metade dos valores de avaliação e de arrematação dos primeiros (44,89% e 46,15%, respectivamente) e cerca de % e de $\frac{6}{7}$, respectivamente, dos segun-

dos (79,81% e 85,17%); conseguiu médias altas de avaliação tanto para os títulos como para o dinheiro, embora a média dos vendidos por este último meio de pagamento (1 457\$090rs) fosse mais baixa do que a dos comprados por aquele (2 048\$000rs)

— o que é igualmente válido para os coeficientes de variação (130,77 % para o dinheiro e 282,41 % para os títulos) que foram, de qualquer modo, menos acentuadas do que os desvios percentuais verificados na Província; registou taxas de valorização elevadas em ambos os meios de pagamento, embora mais acentuadas para os títulos (125,15 %) do que para o numerário (103,71 %)

— em qualquer dos casos superiores às da província.

Em resumo, os distritos da província anunciaram na praça e venderam um número muito maior de prédios do que o distrito de Lisboa, mas o seu valor médio foi significativamente mais elevado para este do que para aqueles; apesar da dispersão em torno da média ser muito mais acentuada na província do que em Lisboa. Na Capital vendeu-se melhor do que na Província, quer em relação aos prédios anunciados nas respectivas áreas geográficas, quer em relação aos aumentos percentuais do valor da compra sobre o da estimativa inicial. Em relação ao número total de prédios vendidos, as percentagens por ambos os meios de pagamento são, obviamente, muito mais elevadas para o número de prédios situados na Província do que em Lisboa, relativamente próximas para o valor da avaliação e muito superiores na Capital para o valor da arrematação. Em relação ao número total de prédios vendidos em cada uma das áreas geográficas consideradas, vendeu-se proporcionalmente maior número de prédios a dinheiro na província (10,71 %) do que na Capital (9,8 %), mas os valores correspondentes da avaliação e da arrematação são quase insignificantes na primeira daquelas áreas (1,57 % e 1,03 %, respectivamente) e um pouco mais elevados na segunda (7,18 % e 6,54 %). Todo o restante se vendeu a títulos, ou seja, a esmagadora maioria dos prédios; e, de qualquer modo, o que se vendeu a dinheiro, em ambas as áreas, era de valor médio inferior ao que se vendeu a títulos — em particular na Província, onde, como atrás se disse, se verificaram médias por unidade, nas vendas a dinheiro, bastante baixas (quer na avaliação quer no preço da compra), sendo relativamente reduzidos também os coeficientes de variação; finalmente, os aumentos

percentuais do preço da arrematação sobre o da avaliação foram mais elevados na Capital do que na Província (em ambas as modalidades de pagamento), sendo menores ãas vendas a dinheiro — em particular na Província onde a valorização conseguida, ãas compras em espécie metálica, foi apenas de 40,28 %.

Concluindo, pode afirmar-se que houve maiores dificuldades e menor concorrência na compra de prédios nos distritos da Província do que no distrito de Lisboa; neste último vendeu-se proporcionalmente mais e melhor do que naqueles —, e o que não se vendeu é pouco relevante. Fora de Lisboa, em contrapartida, não só as percentagens dos diversos valores são mais elevadas do que na Capital, como se registou uma tendência em se venderem apenas prédios cujo valor de avaliação não fosse muito alto. Mais do que o número de pessoas que concorreram à hasta pública, o que se impôs nas vendas e na valorização dos prédios comprados foi sobretudo a maior ou menor abundância de títulos em determinados distritos e em certas alturas. A maioria dos títulos admissíveis estavam concentrados em Lisboa e os que se investiram na Província, na compra de prédios de maior valor, seriam da responsabilidade de gentes da Capital. Esta possibilidade era, aliás, favorecida pela C. L. de 15 de Abril, na medida em que os prédios de valor de avaliação igual ou superior a dois contos de réis, depois de andarem em Praça, trinta dias sucessivos nas Cabeças de Comarca, permaneceriam por igual espaço de tempo em Lisboa — para os bens situados nas províncias do sul —, e no Porto — para os situados nas do norte, entregando-se em seguida o prédio ao licitante que oferecesse melhor preço. O valor ínsígnificante de dinheiro investido (quer em Lisboa quer na Província) revela-nos, por um lado, a escassez do meio de pagamento em espécie metálica, apesar das facilidades de amortização do preço concedidas aos compradores por esta via; mas, por outro lado e sobretudo, impõe-se o peso concorrencial esmagador dos títulos admissíveis que, como se sabe, eram trocados na compra de bens nacionais pelo seu valor nominal e independentemente do que tivessem no mercado — que era normalmente bastante baixo. A posse de títulos, concentrada nas mãos de um punhado de pessoas mais ou menos favorecidas pelo novo condicionalismo político, limitou assim, extraordinariamente, a possibilidade de aquisição de bens nacionais por parte da maioria da popula-*

ção : por não possuírem títulos nem dinheiro, mas sobretudo pelo excessivo valor deste e a grande depreciação daqueles. Os potenciais compradores a dinheiro terão sido eliminados pelos reais detentores de títulos.

Não surpreende, pois, que sejam muito reduzidas, em cada distrito, as percentagens dos diversos valores de prédios comprados a dinheiro — comparativamente ao que se vendeu a títulos. Curiosamente, houve distritos que não realizaram quaisquer vendas a numerário — os que, ontem como hoje, mais sofrem dos tão proclamados males da interioridade (Bragança, Guarda, Castelo Branco, Vila Real, etc.). Por outro lado, será legítimo concluir que os prédios vendidos a dinheiro nos distritos da província se destinaram fundamentalmente a residentes locais e de modesta condição económica — prédios que, pelo seu reduzido valor, não suscitaram a cobiça dos possuidores de títulos, quer dos residentes quer dos não residentes. Foram estes que, nalguns distritos, monopolizaram a totalidade ou a quase totalidade das vendas.

4. *Tipos de prédios*

Em face da embaraçante diversidade de prédios anunciados para venda, sentimos uma dificuldade árdua em estabelecer princípios e definir critérios de classificação tipológica. O tratamento informático dos dados impunha, à partida, na constituição do arquivo magnético, o agrupamento dos bens em determinadas categorias morfológicas, com uma relativa homogeneidade, de modo a proporcionar o estabelecimento de códigos que não só facilitassem a elaboração do ficheiro como o tornassem informaticamente viável e eficaz na sua exploração ulterior. Ora, se esta tarefa foi ultrapassada com facilidade no que toca à definição e ordenamento de categorias dentro de determinadas variáveis (meio de pagamento, localização distrital, autoridade oficial...), o mesmo não se poderá dizer no respeitante à distribuição tipológica dos prédios e ao modo de processar o seu armazenamento. Assim, a simples designação do prédio, tal como nos aparece nas listas de arrematação lançadas na hasta pública, suscitaria sérias dificuldades e evidentes incorrecções se, partindo exclusivamente desse elemento esquemático, o utilizássemos como critério na nossa arrumação classificativa; felizmente, o confronto das listas com

as cartas de arrematação possibilitou-nos o acesso a outros elementos que explicitavam a composição de cada prédio e contribuía, com uma razoável base de segurança, para a caracterização da sua natureza tipológica. Damos apenas um exemplo respeitante a três casos de prédios que são anunciados para venda com a mesma designação, mas incluindo, cada um deles, elementos materiais diferentes: «uma *quinta* que se compõe de terras de semear e olival»; «uma *quinta* que se compõe de casas altas, armazém, celeiro, adega, lagar de vinho»; «uma *quinta* que se compõe de vinha, árvores de fruta, casas, ermida e adega» (15). O problema que se põe é o de saber qual o elemento predominante nestes três prédios, designados da mesma maneira mas com composição diferente: se o rústico, se o urbano. Se em muitos casos não houve dúvidas, noutros a dificuldade ou a ambiguidade era patente — e o recurso às várias definições jurídicas, admissíveis para efeitos fiscais, tornava-se mistificador para uma análise histórica e económica (16). Daí a necessidade de, para além da classificação clássica em duas categorias únicas e extremas (prédio rústico e prédio urbano), optarmos por um tipo intermedio (prédio misto), quando nenhum dos elementos componentes do prédio detinha um peso sugestivamente dominante — até porque teríamos que salvaguardar as unidades prediais como um todo, tal como foram anunciadas para venda e eventualmente arrematadas, sem podermos truncá-las, e classificar autonomamente cada um dos elementos em que se compunham.

(15) Listas n.ºs 54, 116 e 85, verbas n.ºs 701, 1722 e 1727, 1836, respectivamente; Cartas n.ºs 393 (l.º in-C-205), 667 (l.º in-C-207), 545 (l.º m-C-206), respectivamente. Arquivo Histórico do Ministério das Finanças (AHMF).

(16) O Código Civil de 1867 (art. 373.º) dá-nos a seguinte definição das coisas imóveis: «Por *prédio rústico* entende-se o solo ou terreno, e por *prédio urbano* qualquer edifício incorporado no solo» in Adriano Pais da Silva Vaz Serra, *Código Civil Português, aprovado por Carta de Lei de 1 de Julho de 1867*, 5.ª edição actualizada, Coimbra, 1943, p. 108). Por sua vez, o Código de 1966 (art. 204.º), estabelece: «2. Entende-se por *prédio rústico* uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por *prédio urbano* qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro» (in Fernando Andrade Pires de Lima e J. M. Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. i, 2.ª edição, Coimbra Editora, 1967, pp. 180-181).

Outros bens imóveis postos à venda não tinham cabimento dentro dos três tipos acima enunciados, pela sua especificidade ou relativa indefinição — daí optarmos por agrupá-los em dois outros conjuntos: os *foros* (que continuaram a vender-se, apesar de a sua venda ou remição aguardar legislação própria) e *outros* (bens como utensílios de lagar, pesqueiras, marinhas, etc.).

Por outro lado, entendemos que, para uma melhor caracterização e compreensão da diversidade imensa de bens nacionais lançados no mercado, se tornaria útil individualizar várias subcategorias dentro de cada um dos grandes tipos referidos, conforme a natureza específica e o objecto dominante de cada unidade posta à venda. Desse trabalho penoso e longo resultou a classificação dos prédios rústicos em seis subtipos (Terras, Olival, Vinha, Rústicos polivalentes, Mata e matos, Não especificados) ; dos prédios urbanos em oito categorias (Casas vulgares, Casas valiosas, Casas de pouco valor, Prédio industrial, Fábricas, Prédio comercial, Prédio agrícola, Não especificados); dos prédios mistos em cinco subtipos (Quintas, Edifícios de convento com cerca, Herdades, Monte e Casal, Mistos não especificados).

Temos consciência das dificuldades e limitações com que nos debatemos na resolução dum problema complexo como é o da classificação tipológica dos bens nacionais lançados na hasta pública. Tentámos dar a melhor achega, entretanto possível, no estudo desta matéria: na convicção, porém, de que novos contributos venham enriquecê-lo.

Na análise deste capítulo, agrupámos os vários valores em dois conjuntos estatísticos: quantidades anunciadas e vendidas, e valor médio e valorização, por tipos. Todos os números indicados constam do quadro 4.

4.1. *Quantidades anunciadas e vendidas por tipos.* Os valores percentuais considerados destinam-se a indicar qual o montante de cada tipo no conjunto dos bens nacionais e reportam-se, à semelhança do que temos vindo a fazer, aos vários grupos de prédios já anteriormente especificados: anunciados e repetidos, vendidos e não vendidos, a títulos e a dinheiro.

4.1.1. Prédios anunciados para venda. Em relação ao total geral dos prédios postos à venda na primeira praça (unidades diferentes), os rústicos contaram o maior número (56,3 %), mais

Quadro 4 — Tipos de prédios (valores percentuais)

TIPOS	GRUPOS		QUANTIDADES					
			% em relação ao total do grupo			% em relação ao total de tipo		
			NUM	AVAL	ARREM	NUM	AVAL	ARREM
RUSTICOS	PRAÇAS	anunciad.	a) 55,0	11,5	—	—	—	—
		repetidas	b) 11,3	3,7	—	g) 0,6	2,6	—
		não vend.	c) 40,5	14,0	—	h) 15,7	40,2	—
	PRÉDIOS	anunciad.	56,3	12,2	—	—	—	—
		não vend.	44,8	17,2	—	15,2	38,6	—
		vendidos	d) 59,0	10,3	9,6	i) 84,8	61,4	—
MODO PAGAM.	títulos	e) 59,7	10,1	9,4	j) 90,5	94,3	93,6	
	dinheiro	f) 53,2	14,0	16,8	9,5	5,7	6,4	
URBANOS	PRAÇAS	anunciad.	28,7	26,6	—	—	—	—
		repetidas	61,3	3,6	—	5,9	4,0	—
		não vend.	39,2	21,5	—	29,2	26,7	—
	PRÉDIOS	anunciad.	27,8	27,7	—	—	—	—
		não vend.	36,0	24,0	—	24,8	23,6	—
		vendidos	25,8	29,1	28,3	75,2	76,4	—
MODO PAGAM.	títulos	24,0	27,6	26,9	83,0	90,8	91,6	
	dinheiro	42,0	64,1	65,4	17,0	9,2	8,4	

a) % de anunciados no tipo em relação ao total geral de anunciados.

b) % de repetidos no tipo em relação ao total dos repetidos.

c) % de não vendidos no tipo em relação ao total de não vendidos.

d) % de vendidos no tipo em relação ao total de vendidos.

e) % de vendidos a títulos no tipo em relação ao total de vendas a títulos.

f) % de vendidos a dinheiro no tipo em relação ao total de vendas a dinheiro.

g) % de repetidos no tipo em relação ao total anunciado no tipo.

h) % de não vendidos no tipo em relação ao total anunciado no tipo.

i) % de vendidos no tipo em relação ao total anunciado no tipo.

j) % de vendidos a títulos no tipo em relação ao total de vendidos no tipo.

T I P O S	GRUPOS		QUANTIDADES					
			% em relação ao total do grupo			% em relação ao total de tipo		
			NUM	AVAL	ARREM	NUM	AVAL	ARREM
M I S T O S	PRAÇAS	anunciad.	13,6	59,5	—	—	—	—
		repetidas	24,2	79,3	—	23,2	34,3	—
		não vend.	14,7	61,7	—	34,2	34,3	—
	PRÉDIOS	anunciad.	13,3	57,8	—	—	—	—
		não vend.	13,3	56,2	—	19,2	26,6	—
		vendidos	13,3	58,4	60,2	80,8	73,4	—
MODO PAGAM.	títulos dinheiro		14,3	60,0	61,8	96,6	98,5	98,9
			4,3	21,4	17,4	3,4	1,5	1,1
F O R O S	PRAÇAS	anunciad.	1,7	0,8	—	—	—	—
		repetidas	3,2	3,3	—	5,3	32,6	—
		não vend.	4,6	1,4	—	57,9	59,9	—
	PRÉDIOS	anunciad.	1,6	0,6	—	—	—	—
		não vend.	4,8	0,9	—	55,6	40,5	—
		vendidos	0,9	0,5	0,4	44,4	59,5	—
MODO PAGAM.	títulos dinheiro *		0,9	0,5	0,4	93,7	95,7	97,0
			0,5	0,5	0,4	6,3	4,3	3,0
O U T R O S	PRAÇAS	anunciad.	1,0	1,6	—	—	—	—
		repetidas	0,0	0,0	—	0,0	0,0	—
		não vend.	1,0	1,3	—	22,7	27,1	—
	PRÉDIOS	anunciad.	1,0	1,7	—	—	—	—
		não vend.	1,2	1,7	—	22,7	27,1	—
		vendidos	1,0	1,7	1,5	77,3	72,9	—
MODO PAGAM.	títulos dinheiro		1,1	1,8	1,5	100,0	100,0	100,0
			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

♦ Apenas se vendeu um prédio a dinheiro.

de metade desse total, embora o valor da avaliação seja proporcionalmente bastante reduzido (12,2%); os mistos detiveram valores inversos (13,3% e 57,8%, respectivamente); os urbanos apresentam quantitativos equilibrados (27,8 % e 27,7 %) ; os foros e *outros* com números muito baixos (inferiores a 2 %). Ou seja, mais de metade dos prédios anunciados para venda são rústicos, mas, em contrapartida, mais de metade do volume da avaliação foi detido pelos prédios mistos — o que não surpreende, porque, os primeiros constituíam em geral pequenas parcelas, ao passo que os segundos eram grandes unidades económicas de exploração agrícola e, frequentemente, de permanência habitacional.

Em relação aos prédios repetidos numa segunda ou terceira praça, todos os tipos, à excepção de *outros*, apresentaram unidades já anteriormente anunciadas: em número de prédios, os urbanos em primeiro lugar (27,8%), os mistos em segundo (24,2%); em montante de avaliação, dá-se o inverso (13,5 % e 79,3 %, respectivamente); para ambos os valores, os rústicos situam-se na terceira posição (11,3 % e 3,7 %) e os foros na quarta (3,2 % e 3,3 %). Ou seja, foram os urbanos e os mistos que maiores valores percentuais detiveram em segunda e terceira praça — o que se compreende também: os primeiros por se situarem sobretudo na área de Lisboa com as facilidades decorrentes de inserção em novas listas, os segundos em virtude da sua importância económica.

4.1.2. Prédios vendidos. Em relação aos montantes globais dos prédios vendidos, a situação por tipos é muito próxima da dos valores acima indicados para os prédios anunciados: os rústicos com 59,0 % do número, 10,3 % do valor da avaliação e 9,6 % do da arrematação; os mistos com 13,3%, 58,4% e 60,2%, respectivamente; os urbanos com 25,8%, 29,1 % e 28,3%; os foros e *outros* com valores muito baixos. Ou seja, mais de metade dos montantes de prédios vendidos foi detido pelos rústicos e mistos: os primeiros em número de prédios, os segundos em volumes de avaliação e de arrematação.

Em relação aos valores anunciados dentro de cada tipo, os rústicos foram, em número de prédios, os que mais se venderam (84,8 %), seguindo-se os mistos (80,8 %), os urbanos (75,2 %), os foros (44,4 %); em volume de avaliação: os urbanos (76,4 %),

os mistos (73,4%), os rústicos (61,4%), os foros (59,5 %). Ou seja, nos rústicos e mistos, as percentagens de avaliação são inferiores às do número de prédios; nos urbanos e foros dá-se o inverso. Quer isto dizer que, em relação aos primeiros, se registou uma tendência em se venderem os de menor valor médio; em relação aos segundos, passa-se exactamente o contrário — constatação que reforçaremos mais adiante quando considerarmos outros cálculos estatísticos (medidas de posição central e de dispersão).

4.1.3. Modo de Pagamento. Em todos os tipos, à excepção de *outros*, se venderam unidades por ambos os meios de pagamento. Todavia, as percentagens de valores são muito variáveis e diferenciadas conforme o tipo e o meio considerados.

Em relação aos valores totais dos prédios vendidos por cada um dos meios de pagamento, os rústicos açambarcaram o maior número, quer a títulos (59,7 %), quer a dinheiro (53,2 %) ; seguem-se por ordem decrescente, os urbanos (24,0 % e 42,0 %, respectivamente) e os mistos (14,3 % e 4,3 %). Em valores de avaliação e de arrematação, as posições de cada um dos três tipos considerados são diferentes: nas vendas a títulos, o primeiro lugar é detido pelos mistos (60,1 % e 61,8 %, respectivamente), o segundo pelos urbanos (27,6 % e 26,9 %) e o terceiro pelos rústicos (10,1 % e 9,4 %) ; nas compras a dinheiro, situam-se à frente os urbanos (64,1 % e 65,4 %), a seguir os mistos (21,4 % e 17,4 %), e, em último lugar, os rústicos (14,0 % e 16,8 %). Em síntese: embora os rústicos detenham o primeiro lugar quanto ao número de prédios vendidos por cada um dos meios de pagamento, passam para a última posição quanto aos valores correspondentes de avaliação e de arrematação; no respeitante a estes, à cabeça situam-se, para os títulos, os mistos, e, para o dinheiro, os urbanos.

Em relação aos valores totais de prédios vendidos dentro de cada tipo, foram quase insignificantes, para todos eles, as vendas a dinheiro. De qualquer modo, há gradações evidentes na análise comparativa dos vários tipos, por meios de pagamento. Assim, os mistos registaram as percentagens mais elevadas nas vendas a títulos — proporcionalmente ao dinheiro utilizado no mesmo tipo — para todos os valores (96,6%, 98,5% e 98,9% para o número de prédios, avaliação e arrematação corresponden-

tes, respectivamente) ; seguindo-se, por ordem decrescente, os rústicos (90,5 %, 94,3 % e 93,6 %) e os urbanos (83,0 %, 90,8 % e 91,6 %). Em contrapartida, nas vendas a dinheiro, invertem-se as posições: os urbanos em primeiro lugar (17,0 %, 9,2 % e 8,4 %), os rústicos em segundo (9,5 %, 5,7 % e 6,4 %), e os mistos em último (3,4 %, 1,5 % e 1,1 %).

Que significam estes números percentuais? Em primeiro lugar, se considerarmos as três categorias de valores indicados (número de prédios, avaliação e arrematação correspondentes), constata-se uma tendência crescente nas vendas a títulos e uma tendência decrescente nas vendas a dinheiro — a exceção dos rústicos onde o valor da arrematação se sobrepõe ao da avaliação. Por outro lado, verifica-se também ter sido nos prédios mistos que, em comparação com os outros tipos, maiores valores percentuais de títulos se utilizaram proporcionalmente ao que, no mesmo tipo, se investiu em dinheiro — seguindo-se, por ordem decrescente, os rústicos e os urbanos; em contrapartida, foi nos urbanos que, em comparação com os outros tipos, maiores valores percentuais de dinheiro se investiram proporcionalmente ao que no mesmo tipo, se utilizou em títulos — seguindo-se, por ordem decrescente, os rústicos e os mistos (isto é, a inversa é logicamente verdadeira).

Sejamos mais claros. Em todos os tipos a utilização de dinheiro foi diminuta em relação ao que se empregou em títulos. Mas, foi nos prédios mistos — que constituíam o tipo mais valioso e apetecível — que maiores valores percentuais de títulos se investiram proporcionalmente ao dinheiro utilizado no mesmo tipo; foi nos prédios urbanos — talvez pela sua natureza e situação privilegiada na Capital (que maior número de urbanos pôs à venda) — que mais dinheiro se investiu proporcionalmente aos títulos e em comparação com os outros tipos; foi nos rústicos que, nas compras a dinheiro, o preço da arrematação mais se valorizou sobre o da avaliação correspondente. É o que vamos confirmar mais pormenorizadamente, a seguir.

4.2. *Valor médio e valorização por tipos.* Os números acima indicados só terão verdadeiro significado se os relacionarmos com outras medidas estatísticas, nomeadamente as médias aritméticas e as taxas de valorização por grupos, dentro de cada tipo.

4.2.1. Avaliação. Médias aritméticas e coeficientes de variação :

a) Prédios anunciados. A análise comparativa do valor médio dos prédios anunciados para venda (1.^a praça) por tipos impõe-nos as seguintes conclusões: os mistos registam a média de avaliação por unidade mais alta (4 787\$030rs), os rústicos a mais baixa (238\$420rs); com valores intermédios, os *outros* (1 850\$610rs), os urbanos (1098\$030rs) e os foros (390\$240rs); todavia, os coeficientes de variação são extremamente acentuados nos urbanos (364,2 %) e nos rústicos (324,8 %), e um pouco mais reduzidos nos foros (224,6 %) e nos mistos (198,3 %). Em todos os tipos, o valor médio dos prédios repetidos (em 2.^a e 3.^a praça) é muito superior ao dos anunciados (na 1.^a praça), à excepção dos urbanos em que esse valor é inferior, embora o coeficiente de variação seja muito mais elevado neste tipo (212,3 %) do que nos restantes (abaixo de 100%). Em suma: os mistos foram os prédios mais valiosos que se anunciaram na praça, com a vantagem de registarem uma dispersão em torno da média menos acentuada do que os outros tipos; os rústicos e os foros, os menos valiosos, mas com a desvantagem de uma dispersão muito alta; os urbanos, com valores por unidade intermédios, mas com o coeficiente de variação mais elevado. Registou-se, por outro lado, uma tendência em se repetir na hasta pública prédios que, não tendo sido vendidos na primeira vez que se anunciaram ou cuja venda não se consolidou, detinham um valor médio muito alto dentro de cada tipo — situação que só não se verificou nos prédios urbanos, voltando à praça os de valor médio inferior, apesar duma dispersão elevada.

b) Prédios vendidos e não vendidos. Outra conclusão se impõe quando comparamos as médias de avaliação por tipos dos prédios vendidos e dos não vendidos, no conjunto das três praças (unidades diferentes) : são mais elevadas nos segundos do que nos primeiros para os prédios rústicos (603\$500rs e 172\$740rs, respectivamente, ou seja, mais do que o triplo) e para os mistos (6 613\$420 e 4 351\$810rs); menores nos urbanos (1 047\$200rs e 1 114\$800rs, respectivamente) e nos foros (284\$580 rs e 522\$320 rs) ; contudo, os coeficientes de variação dos prédios vendidos continuam a ser acentuados nos três primeiros tipos, em particular nos urbanos (399,1 %). Em síntese: nos rústicos registou-se uma tendência

em se venderem os prédios de valor médio inferior e não se venderem os de valor superior; nos mistos, verificou-se a mesma tendência, mas menos acentuada do que naqueles; nos urbanos e foros, aconteceu exactamente o contrário, em particular nestes últimos.

Em conclusão: dos prédios anunciados cujos tipos detiveram médias de avaliação inferiores (rústicos) e superiores (mistos), venderam-se os de menor valor médio e não encontraram comprador os de maior valor; nos tipos que se anunciaram com valores intermédios (urbanos e foros), foram arrematados os mais valiosos e ficaram por vender os menos valiosos.

c) Prédios vendidos e modo de pagamento. Outro aspecto relevante a salientar é o das médias de avaliação por meios de pagamento dentro dos vários tipos. Em todos eles, como se viu, as compras a títulos monopolizaram a quase totalidade dos prédios vendidos (em *outros*, todas as unidades se venderam por este meio de pagamento, e, nos foros, apenas um prédio, de pouco valor, se arrematou a dinheiro) ; em todos eles também, as médias por unidade são consideravelmente mais elevadas nas vendas a papel do que nas de metal, embora os coeficientes de variação sejam mais acentuados naquelas do que nestas: assim, nos prédios rústicos a percentagem de aumento de valor de avaliação entre estes dois meios de pagamento foi de 73,8% (179\$980rs nos títulos e 103\$550 rs no dinheiro) ; nos urbanos, 103,5 % (1 220\$520rs e 599\$730rs, respectivamente); nos mistos, 127,0 % (4 436\$310 rs e 1 954\$000 rs). Donde se conclui que, quanto maiores foram as médias de avaliação dos prédios vendidos por tipos, tanto mais acentuadas se tornaram as diferenças de valores médios por cada um dos meios de pagamento: ou seja, investiram-se os títulos nos prédios arrematados mais valiosos, utilizou-se o numérico nos de mais reduzido valor dentro de cada tipo — o que significa, mais uma vez, que os prédios comprados por este último meio não interessaram aos detentores de títulos admissíveis.

4.2.2. Arrematação. Médias aritméticas e taxas de valorização :

a) Prédios vendidos. Se para cada tipo calcularmos as médias de arrematação e as compararmos com as médias correspondentes da avaliação, verifica-se que, em todos eles (à excep-

ção de outros), os valores da compra ultrapassaram o dobro dos da estimativa inicial equivalente: nos rústicos, o aumento percentual da arrematação sobre o da avaliação dos prédios vendidos no mesmo tipo (taxa de valorização) foi de 104,0 % ; nos urbanos, 111,4%; nos mistos, 124,5%; nos foros, 104,2%; em outros, 89,2 %. Donde se depreende que, quanto maior foi o valor da avaliação por tipo, tanto mais se valorizou o preço da compra dentro de cada um deles.

Quadro 4 — Tipos de prédios (médias e taxas)

TIPOS		VALORES MÉDIOS E VALORIZAÇÃO						
		GRUPOS		média aritmét.	desvio padrão	coef. vari.	média aritmét.	taxa % valor.
				AVAL m.rs	AVAL m.rs	AVAL	ARR m.rs	AV,ARR
RÚSTICOS	PRAÇAS	anunciad.	243,28	778,08	319,8	—	—	
		repetidas	1 100,00	920,12	83,6	—	—	
		não vend.	621,32	1 574,22	253,4	—	—	
	PRÉDIOS	anunciad.	238,42	774,49	324,8	—	—	
		não vend.	603,50	—	—	—	—	
		vendidos	172,74	473,59	274,2	352,34	104,0	
MODO PAGAM.	títulos	179,98	488,57	271,5	364,39	102,5		
	dinheiro	103,55	285,15	275,4	237,14	129,0		
URBANOS	PRAÇAS	anunciad.	1 076,99	3 898,99	362,0	—	—	
		repetidas	739,69	1 570,01	212,3	—	—	
		não vend.	985,36	2 017,01	204,7	—	—	
	PRÉDIOS	anunciad.	1 098,03	3 998,67	364,2	—	—	
		não vend.	1 047,20	—	—	—	—	
		vendidos	1 114,80	4 448,79	399,1	2 356,75	111,4	
MODO PAGAM.	títulos	1 220,52	4 848,79	397,3	2 600,71	113,1		
	dinheiro	599,73	1 163,44	194,0	1 168,16	94,8		

VALORES MÉDIOS E VALORIZAÇÃO

TIPOS	GRUPOS		média aritmét.	desvio padrão	coef. vari.	média aritmét.	taxa % valor.
			AVAL m.rs	AVAL m.rs	AVAL	ARR m.rs	AV,ARR
MISTOS	PRAÇAS	anunciad.	5 086,23	9 648,77	189,7	—	—
		repetidas	10 890,61	10 758,40	98,8	—	—
		não vend.	7 517,05	10 095,90	134,3	—	—
	PRÉDIOS	anunciad.	4 787,03	9 492,39	198,3	—	—
		não vend.	6 613,42	—	—	—	—
		vendidos	4 351,81	9 386,54	215,7	9 769,51	124,5
	MODO PAGAM.	títulos	4 436,31	9 525,19	214,7	10 006,74	125,6
		dinheiro	1 954,00	2 784,94	142,5	3 038,14	55,5
	FOROS	PRAÇAS	anunciad.	548,55	1 094,37	199,5	—
repetidas			3 398,05	601,95	17,7	—	—
não vend.			567,62	1 226,52	216,1	—	—
PRÉDIOS		anunciad.	390,24	876,30	224,6	—	—
		não vend.	284,58	—	—	—	—
		vendidos	522,33	880,21	168,5	1 066,44	104,2
MODO PAGAM.		títulos	533,14	908,04	170,3	1 103,53	107,0
		dinheiro *	360,00	0,00	0,0	510,00	41,7
OUTROS		PRAÇAS	anunciad.	1 850,61	227,83	120,4	—
	repetidas		—	—	—	—	—
	não vend.		2 209,80	1 685,06	76,3	—	—
	PRÉDIOS	anunciad.	1 850,61	2 227,83	120,4	—	—
		não vend.	2 209,80	—	—	—	—
		vendidos	1 744,96	2 353,46	134,9	3 300,83	89,2
	MODO PAGAM.	títulos	1 744,96	2 353,46	134,9	3 300,83	89,2
		dinheiro	—	—	—	—	—

^t Apenas se vendeu um prédio a dinheiro.

b) Meios de pagamento. Se se pode concluir que todos os tipos registaram no preço da arrematação uma taxa de valorização considerável (mais de 100 %), há, todavia, diferenças relevantes no que toca a cada um dos dois meios de pagamento utilizados. As percentagens de aumento verificadas foram, para todos os tipos (à excepção dos rústicos), muito mais elevadas nas vendas a títulos do que nas a dinheiro: nos urbanos, 113,1 % e 94,8%, respectivamente; nos mistos, 125,6% e 55,5%; nos foros 107,0 % e 41,7 %. A única excepção é respeitante aos rústicos: 102,5% para os títulos e 129,0% para o dinheiro — ou seja, os prédios rústicos vendidos a dinheiro valorizaram-se muito mais do que os vendidos a títulos.

4.3. *Análise comparada de diversos valores por tipos (conclusão).* Finalizando, importa destacar as seguintes ideias gerais sobre a tipología dos prédios:

a) Os rústicos detêm mais de metade do número de prédios anunciados para venda e vendidos, mas mais de metade do total dos respectivos valores de avaliação e de arrematação é açambarcado pelos mistos;

b) Em todos os tipos se vendeu muito mais a títulos do que a dinheiro, quer em número de prédios (para cima de 80 %), quer, sobretudo, em montante de avaliação e de arrematação (para cima de 90 %) — mas foram os urbanos que registaram diferenças menos acentuadas entre as vendas a papel e as a metal;

c) As mais altas médias de avaliação dos prédios anunciados por tipos foram para os mistos, as mais baixas para os rústicos ;

d) Nestes dois tipos e em *outros* venderam-se os prédios de menor valor médio e não se venderam os de maior valor (e em particular nos rústicos), mas nos urbanos e nos foros sucedeu o contrário (e especialmente nos foros);

e) Para todos os tipos foram mais elevadas as médias de avaliação nas vendas a títulos do que nas a dinheiro, mas essas diferenças de valor foram muito mais acentuadas nos tipos de prédios mais valiosos (mistos e urbanos);

f) Quanto maior foi a média de avaliação por tipo de prédios vendidos, tanto maior foi a respectiva taxa de valorização — mas esta foi mais acentuada nas vendas a títulos do que nas

a dinheiro (à exceção dos rústicos cuja valorização no preço da compra foi proporcionalmente mais elevada por este último meio de pagamento).

Comparando os vários tipos, é de salientar também alguns aspectos que individualizaram cada um deles:

a) Os rústicos constituem o tipo em que maior número de prédios se anunciaram, se venderam e não se venderam, e se arremataram por ambos os meios de pagamento; que registou menor valor médio dos prédios anunciados e vendidos e maior diferença percentual de valor entre os vendidos e não vendidos; que evidenciou a menor taxa de valorização dos prédios vendidos, mas a mais elevada para os comprados a dinheiro; que valorizou proporcionalmente mais os prédios vendidos por este último meio de pagamento; que registou menor diferença percentual de valor médio de avaliação entre ambos os meios de pagamento;

b) Os mistos registam : — as maiores percentagens de valores da avaliação dos prédios anunciados, vendidos e não vendidos, bem como dos da arrematação dos vendidos em geral e dos comprados a títulos ; — as maiores médias de avaliação para todos os grupos e a maior diferença de valores percentuais entre as vendas a títulos e a dinheiro no mesmo tipo ; — a maior taxa de valorização dos prédios vendidos e dos arrematados a títulos; — a menor taxa de valorização a dinheiro; — a maior diferença de valor médio de avaliação entre as vendas a títulos e as a dinheiro ;

c) Os urbanos registam valores intermédios para todos os conjuntos; realizam os maiores montantes percentuais de avaliação e de arrematação nas vendas a dinheiro; detêm a menor diferença percentual de valores entre as vendas a títulos e a dinheiro no mesmo tipo; apresentam uma média de avaliação por unidade superior à dos não vendidos;

d) Os foros venderam-se apenas os mais valiosos ; foram todos pagos a títulos, à exceção de um — de reduzido valor. ;

e) Em *outros* não se realizaram quaisquer vendas a dinheiro.

Resumindo. Se considerarmos somente os três principais tipos de prédios, apuramos o seguinte :

a) Quanto maior foi a média de avaliação por tipo, tanto maior foi a taxa geral de valorização dos prédios vendidos (dentro do tipo considerado) bem como a dos comprados a títulos,

e tanto menor foi a dos arrematados a dinheiro; e tanto mais acentuado se tornou o aumento percentual de valor médio de avaliação das vendas a papel sobre as de metal (é o caso dos mistos, a seguir dos urbanos e em último dos rústicos).

b) Quanto menor foi a média de avaliação por tipo, tanto menos se valorizou o preço da compra sobre o da estimativa — no conjunto dos prédios vendidos dentro do tipo e no conjunto dos prédios comprados a títulos —, e tanto mais elevada se tornou a mesma valorização nos prédios pagos a dinheiro; e tanto menor foi a diferença percentual de valor médio de avaliação entre as vendas a papel e as a metal (assim nos rústicos, depois nos urbanos e, por último, nos mistos). Vejamos:

Prédios vendidos por tipos

TIPO	MÉDIA DE AVALIAÇÃO (x) Geral (rs)	TAXAS DE VALORIZAÇÃO			MÉDIAS DE AVALIAÇÃO POR M. PAGAM. ¹⁰		
		Geral	Títulos	Dinheiro	Títulos (rs)	Dinheiro (rs)	Aumento % Di→Tit.
Mistos	4 3511810	124,5	125,6	55,5	4 4361310	1 954\$000	127,04
Urbanos	1 114\$800	111,4	113,1	94,8	1 220\$520	599\$730	103,51
Rústicos	172\$740	104,0	102,5	129,0	179\$980	1031550	73,81

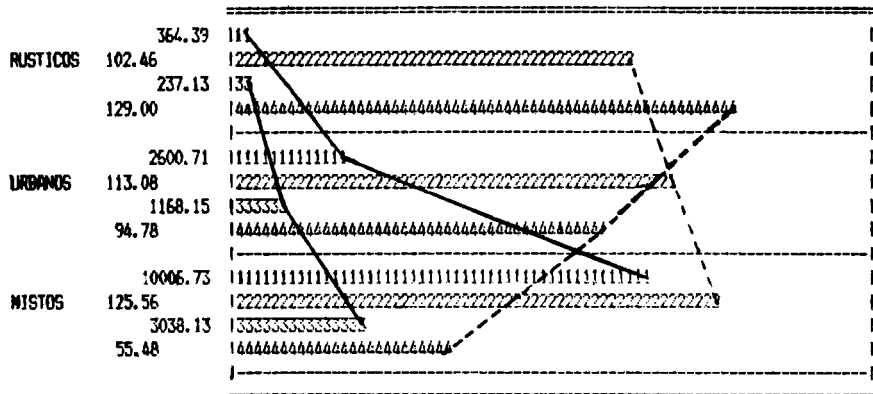
c) Se considerarmos os valores médios de arrematação por tipo e por meio de pagamento, vamos de encontro aos resultados das alíneas anteriores. Assim: quanto maiores foram esses valores para os prédios comprados a títulos, tanto mais se elevaram as taxas de valorização correspondentes; quanto maiores foram os mesmos valores para os prédios pagos a dinheiro, tanto mais baixaram as taxas respectivas (descida, proporcionalmente, muito acentuada). Veja-se o gráfico da pág. seguinte.

Concluindo. Se classificarmos os hipotéticos compradores segundo o meio de pagamento utilizado e o tipo de prédio em que investiram os seus capitais, as conclusões são evidentes.

Os detentores de títulos compraram unidades prediais em todos os tipos, açambarcando a maior e melhor parte delas. Mas

foram os prédios mistos que mais despertaram o seu interesse — em particular os de maior valor dentro dos vendidos — e, por isso mesmo, concorreram em massa, valorizando significativamente o preço da arrematação sobre o da avaliação (125,6 %). Compraram igualmente os melhores prédios rústicos (90,5 %), urbanos (83,0 %) e foros (93,7 %) — a posse destes últimos prestigiava os respectivos titulares (só um foro se vendeu a dinheiro, de pouco valor) (17).

		TIPOS DE PREDIOS E MODO DE PAGAMENTO	
1	VT/NT	100.00	15000.00
2	(VT-AT)/AT*100	40.00	200.00
3	VD/ND	100.00	15000.00
4	(VD-AD)/AD*100	40.00	200.00



LEGENDA

1	VT/NT	Valor médio de arrematação a títulos
	MIN:	100.00
	MAX:	15000.00
	UNID:	201.35
2	(VT-AT)/AT*100	Taxa de valorização a títulos
	MIN:	40.00
	MAX:	200.00
	UNID:	2.16
3	VD/ND	Valor médio de arrematação a dinheiro
	MIN:	100.00
	MAX:	15000.00
	UNID:	201.35
4	(VD-AD)/AD*100	Taxa de valorização a dinheiro
	MIN:	40.00
	MAX:	200.00
	UNID:	2.16

(17) A propósito, declarava o deputado do lado esquerdo da Câmara, Rebello da Silva, sobre a problemática da inclusão ou da exclusão da venda dos foros no projecto (dos B. N.) em debate; — «Há homens, Sr. Presi-

Todas as unidades vendidas sobejantes em cada tipo foram compradas por arrematantes que utilizaram dinheiro como meio de pagamento (presumivelmente porque, dum modo geral, não possuíam títulos) ; só que tiveram de se limitar às migalhas abandonadas pelos detentores de papel no banquete da hasta pública

— migalhas que eram tanto mais numericamente reduzidas e qualitativamente inferiores, em relação ao tipo correspondente, quanto mais valioso, prestigiante e útil era o mesmo tipo. Apesar de tudo, foram os prédios urbanos, não comprados a títulos, que mais suscitaram o interesse de arrematantes a dinheiro — o que, aliás, tem a sua explicação. Com efeito, a maior parte dos prédios urbanos vendidos pertenciam a Lisboa — que vendeu 52,4 % do total daquele tipo e 59 % do total dos prédios arrematados no seu âmbito distrital. É de supor que, na capital, gentes de modestos recursos (não beneficiada com títulos nem com capacidade para os adquirir) teriam necessidade de casa para habitar — e terão sido essas que investiram dinheiro na compra das mesmas, das que não interessaram aos privilegiados com títulos. Dos 40 prédios vendidos a dinheiro em Lisboa, 33 eram urbanos e desses, 30 eram casas vulgares, por vezes em estado degradado, com valor médio de avaliação por unidade de 1211\$000rs; para o mesmo subtipo (casas vulgares), as que foram compradas a títulos (135) valiam 1436\$000rs em média.

Poucas unidades rústicas se venderam a dinheiro (9,5 %)

— e, de qualquer modo, eram de valor médio de avaliação (103\$550) inferior ao das compradas, no mesmo tipo, a título (179\$980rs). Aconteceu aqui, porém, algo de surpreendente. Os poucos prédios pagos por aquela primeira modalidade valorizaram-se extraordinariamente no preço da arrematação relativamente ao da avaliação : a maior taxa de valorização que conseguimos apurar — qualquer que fosse a variável considerada (valores globais, dis-

dente, que são tentados com os foros, e não duvidam arriscar um capital (...) só para dizerem que têm foros; e ninguém há que não saiba o quanto elles pesam sobre o agricultor, que fica obrigado a pagar esse ónus, que carrega sobre o terreno, e com o qual, a maior parte das vezes, elle não pode; e d'aqui se vê que, vendendo-se por menos ao enfiteuta, resulta maior bem à agricultura e, deste maior bem à agricultura, mais interesse à nação, do que resultaria vendendo-o a outro que não fosse o enfiteuta» (in *Diário da Camara* (...), cit., p. 241).

tribuição distrital, tipos de prédios...) —pertence aos prédios rústicos vendidos a metal (129,0 %) que, na sua esmagadora maioria, eram constituídos por pequenos olivais e pequenas parcelas de terra (76,8 %), sofrendo estas últimas uma taxa de valorização de 233,74 %, enquanto que a mesma, para as terras vendidas a títulos, foi apenas de 134,33 %. Ou seja, as terras arrematadas a dinheiro foram pagas por um preço (229\$254rs por unidade média) que ultrapassou o triplo do da avaliação correspondente (68\$692rs); em contrapartida, as que se compraram a títulos pagaram-se a um valor médio por unidade (258\$598rs) que era pouco mais do que o dobro do da avaliação respectiva (110\$356rs). Mais precisamente, os detentores de títulos e os portadores de dinheiro, partindo ambos para a compra do mesmo subtipo de prédios rústicos (simples parcelas de terra) com um valor de avaliação muito desigual, quase o igualaram no preço da arrematação. Donde se conclui, mais uma vez, que às sobras deixadas pelos usufrutuários de papel, concorreram maciçamente os condenados ao metal, na compra de terras — gente pobre, quase de certeza, que apenas podia dispor em dinheiro, à partida, do valor de V_5 do preço do naco de terra arrematado.

Em suma, ter-se-á formado na hasta pública uma hierarquia de compradores escalonada em função do meio de pagamento possuído e do montante disponível do mesmo, optando por este ou por aquele prédio dentro de um ou de outro tipo, conforme o seu nível de privilegiado na posse de títulos ou de desfavorecido sem usufruto dos mesmos.

5. *Autoridade oficial e localidade.*

Dissemos atrás que, na conformidade da C. L. de 15 de Abril, a venda dos Bens Nacionais seria dirigida pela Junta do Crédito Público, devendo obedecer a determinadas normas: quando o valor de avaliação dos prédios não excedesse a dois contos de réis andariam em praça durante 30 dias na Cabeça do Concelho e na da Comarca respectivas, procedendo-se à arrematação definitiva nesta última, findo aquele prazo; quando a avaliação excedesse a dois contos de réis andariam em praça por igual período nos mesmos locais e mais trinta dias em Lisboa para os bens situados nas Províncias do Sul —, e no Porto — para os localizados

nas Províncias do Norte—, procedendo-se à venda definitiva naquela ou nesta cidade, conforme a respectiva área provincial em que o prédio estava situado.

Todavia, confrontando o que se executou nas listas de arrematação com o que se determinou naquele diploma, há algumas diferenças que convém precisar. Na prática, fizeram-se listas separadas para os prédios com valor de avaliação inferior a dois contos de réis (< 2 000\$000rs) e para os de valor igual ou superior àquela mesma quantia (= ou > 2 000\$000rs). No primeiro caso, andaram em praça trinta dias sucessivos, na conformidade da lei, perante o Administrador do concelho em que o prédio se situava, e, decorrido este prazo, procedeu-se à arrematação definitiva perante o Governador Civil do respectivo distrito ; no segundo caso, andaram em praça por igual tempo e perante as mesmas autoridades, após o que, e passados mais quinze dias, continuaram ainda em praça durante outros tantos trinta dias em Lisboa —para os prédios localizados nos distritos de Faro, Portalegre, Évora, Beja Leiria, Santarém, Guarda e Castelo Branco —, e no Porto — para os situados nos distritos de Viana, Braga, Vila Real, Bragança, Porto, Aveiro, Coimbra e Viseu —, concluindo-se, em seguida, a venda definitiva perante a Comissão interina do Crédito Público. No caso excepcional, porém, do distrito de Lisboa, todos os bens, independentemente do seu valor de avaliação, foram anunciados nas mesmas listas e andaram em praça somente trinta dias, após o que se arremataram perante aquela mesma repartição do Tribunal do Tesouro.

Em resumo, temos assim algumas distinções a fazer. A primeira refere-se exclusivamente à autoridade oficial perante a qual os bens, decorridos os prazos das respectivas praças, foram definitivamente vendidos aos licitantes que, durante elas, maior lanço ofereceram sobre o preço inicial de avaliação—e, neste caso, temos dois conjuntos de prédios: os que se arremataram perante a Comissão interina do Crédito Público (todos os situados nos distritos da Província com uma base de licitação igual ou superior a dois contos de réis e todos os localizados no distrito de Lisboa, qualquer que fosse o seu valor); e os que se venderam perante o Governo Civil (todos os situados nos distritos da Província com valor inferior a dois contos). A segunda distinção reporta-se ao tempo de praça durante o qual os prédios se anunciaram para venda —

e, neste caso, apresentam-se duas categorias de prazos: a dos que permaneceram em praça durante 30 dias e que corresponde aos anunciados e vendidos apenas na área concelhia e distrital a que pertenciam (todos os da província com valor inferior a 2 contos e todos os situados no distrito de Lisboa, independentemente do seu valor) ; e a dos que andaram em praça durante 60 dias e que correspondem aos que se puseram em hasta pública ãas respectivas localidades (concelhos / comarcas) numa primeira fase (30 dias) e, em Lisboa ou no Porto, numa segunda etapa (todos os localizados na Província com uma avaliação igual ou superior a dois contos de réis). A terceira distinção, decorrente das duas anteriores, tem a ver com a base de licitação dos prédios anunciados — e, neste caso, distinguem-se duas classes: a dos que detiveram um valor de avaliação inferior a dois contos (todos os anunciados e vendidos na Província perante o Governador Civil e todos os localizados no distrito de Lisboa dentro daquele limite de valor e se arremataram perante a C. I. do Crédito Público); e a dos que registaram valor de avaliação igual ou superior a dois contos (os situados em Lisboa e na Província com arrematação definitiva na Capital ou no Porto, perante o Crédito Público).

Ora, é com base nestas distinções e nestes critérios, articulados entre si, que fundamentamos a análise estatística deste capítulo.

5.1. *Autoridade oficial.* Perante a Comissão interina do Crédito Público, pôs-se em venda um número reduzido de prédios (28,7 %), proporcionalmente ao que se anunciou à responsabilidade subalterna do Governo Civil (71,3%); em contrapartida, a maior parte do valor da avaliação coube à primeira daquelas autoridades (87,3 %) — o que facilmente se compreende tendo em conta a natureza dos bens cujas praças estiveram directamente a seu cargo: todos os que foram à hasta pública no distrito de Lisboa e todos os que, pertencentes aos distritos da província, tinham um valor igual ou superior a dois contos de réis. Comparativamente, vendeu-se mais perante o Governo Civil (82,3 %) do que perante o Crédito Público (77,1 %); mas vendeu-se melhor neste do que naquele: as médias de avaliação dos prédios arrematados foram, respectivamente, 3 118\$270 e 188\$450 e as taxas de valorização 123,9 % e 80,2 %. Em ambas as autoridades, os prédios vendidos valorizaram-se mais a títulos do que a dinheiro mas essa

diferença foi muito mais acentuada perante o Governo Civil (82,8 % nos primeiros, 40,3 % nos segundos) ao qual coube, como se disse, a responsabilidade dos lanços relativos a todos os prédios anunciados na Província com valor inferior a dois contos. Perante este, vendeu-se a dinheiro 11,3 % dos prédios arrematados a seu cargo, ao passo que, perante o Crédito Público, apenas lhe corresponde 8,3 % pelo mesmo meio de pagamento. (Ver quadro 5).

5.2. *Local e prazos.* Se considerarmos a análise estatística em função do tempo de duração da praça, temos dois conjuntos de prédios: os que andaram em praça durante trinta dias — todos os anunciados no distrito de Lisboa e todos os da província com valor inferior a dois contos de réis; e os que andaram em praça durante sessenta dias, metade deste tempo nos locais a que os bens pertenciam e a outra metade em Lisboa ou Porto, conforme a área provincial de situação dos mesmos (todos os que se anunciaram na província com valor igual ou superior a dois contos). Ao primeiro conjunto pertencem 93,4 % dos prédios anunciados* (2 047), ao segundo apenas 6,6% (144). Cerca de metade dos prédios postos em praça durante 60 dias não se venderam (47,2 %), mas a média de avaliação dos vendidos (9 174\$930) foi muito superior à dos não vendidos (6 272\$090 rs) ; em contrapartida, dos prédios que andaram em praça durante 30 dias apenas, vendeu-se a maioria (82,8 %), mas a média de avaliação dos não vendidos é ligeiramente superior (659\$580rs) à dos vendidos (622\$ 120 rs). As taxas de valorização foram mais elevadas nos prazos de 60 dias (124,3%) do que nos de 30 dias (113,6%). Curiosamente, nenhum prédio se vendeu a dinheiro no maior daqueles prazos de praça. Ou seja, todos os prédios situados na província, com valor de avaliação igual ou superior a dois contos — e que, por isso mesmo, foram definitivamente arrematados em Lisboa ou no Porto —, foram pagos a títulos.

5.3. *Classes de valor.* Independentemente do local em que os bens estavam situados, vale a pena considerar a distinção entre os que foram avaliados por valores iguais ou superiores a dois contos e por valores inferiores a este limite. Dos primeiros anunciaram-se apenas 267 prédios (12,2 %), vendendo-se 180 (67,4 %), mas apenas 8 foram pagos a dinheiro (4,4 %) ; dos segundos puse-

Quadro 5 — Autoridade oficial e localidade

VARIÁVEIS	GRUPOS	PRÉDIOS	QUANTIDADES			VAL. MÉDIOS E VALORIZAÇÃO		
			% em relação aos totais		média	c.vari.		taxa
AUTORIDADE			número	aval.	arrem.	aval. (m.rs)	aval.	av:ar
CRÉDITO PÚBLICO	ANUNCIADOS		a) 28.7	87.3	—	3 348.87	229.6	—
	NÃO VENDIDOS		b) 22.9	28.2	—	4 123.97	—	—
	VENDIDOS		c) 77.1	71.8	—	3 318.27	253.9	123.9
	A títulos		d) 91.1	96.1	96.5	3 267.92	251.9	124.7
	A dinheiro		e) 8.3	3.9	3.5	1 457.09	130.8	103.7
GOVERNO CIVIL	ANUNCIADOS		71.3	12.7	—	196.65	158.8	—
	NÃO VENDIDOS		17.7	21.1	—	234.87	—	—
	VENDIDOS		82.3	78.9	—	188.45	161.2	80.2
	A títulos		88.7	93.9	95.3	199.65	158.1	82.8
A dinheiro		11.3	6.1	4.7	100.95	160.6	40.3	
LOCAL E PRAZOS	30 DIAS	ANUNCIADOS	93.4	53.4	—	628.56	—	—
		NÃO VENDIDOS	17.2	18.0	—	659.58	—	—
		VENDIDOS	82.8	82.0	—	622.12	—	113.6
		A títulos	89.0	93.1	93.8	650.41	—	115.3
		A dinheiro	11.0	6.9	6.2	392.59	—	90.9

a) Em relação ao total geral.

b) Em relação ao total dos anunciados no grupo respectivo.

c) Em relação ao total dos anunciados no grupo respectivo.

d) Em relação ao total dos vendidos no grupo respectivo.

e) Em relação ao total dos vendidos no grupo respectivo.

VARIÁVEIS	GRUPOS	PRÉDIOS	QUANTIDADES				VAL. MÉDIOS E VALORIZAÇÃO			
			% em relação aos totais		arrem.	média	c.vari.	taxa		
			número	aval.					aval. (m.rs)	aval.
LOCAL E PRAZOS	60 DIAS	ANUNCIADOS	6.6	46.6	—	7 804.14	—	—	—	
		NÃO VENDIDOS	47.2	38.0	—	6 272.09	—	—	—	
		VENDIDOS	52.8	62.0	—	9 174.93	—	—	124.3	
		A títulos	100.0	100.0	100.0	9 174.93	—	—	124.3	
		A dinheiro	—	—	—	—	—	—	—	
CLASSE DE VA- LOR	> = 2 CONTOS AVALIAÇÃO	ANUNCIADOS	12.2	79.7	—	7 194.39	147.8	—	—	
		NÃO VENDIDOS	32.6	29.4	—	6 488.39	—	—	—	
		VENDIDOS	67.4	70.6	—	7 535.38	155.4	122.8	—	
		A títulos	95.6	97.4	97.6	7 678.23	155.6	123.4	—	
		A dinheiro	4.4	2.6	2.4	4 463.94	56.0	101.9	—	
		< 2 CONTOS AVALIAÇÃO	ANUNCIADOS	87.8	20.3	—	254.45	174.7	—	—
		NÃO VENDIDOS	17.3	19.2	—	282.71	—	—	—	
		VENDIDOS	82.7	80.8	—	248.53	144.3	100.9	103.0	
		A títulos	88.8	90.6	91.5	253.44	—	—	80.4	
		A dinheiro	11.2	9.4	8.5	209.61	—	—	—	

ram-se em praça 1924 (87,8 %), vendendo-se 1 591 (82,7 %), dos quais 178 se arremataram a dinheiro (11,2%), mas com urna taxa de valorização inferior a dos primeiros (80,4 % e 101,9 %, respectivamente). As médias de avaliação dos prédios vendidos com valor igual ou superior a dois contos foi de 7 535\$380 rs (7 678\$230 rs para os títulos e 4 463\$940 rs para o dinheiro) ; com valor inferior foram, respectivamente, 248\$530 rs, 253\$440 rs e 209\$610 rs.

Se pormenorizarmos um pouco mais a nossa análise em função dos valores de avaliação e do meio de pagamento utilizado, verificamos o seguinte : dos prédios vendidos a dinheiro, 93,55 % detinham um valor de avaliação até 1 000\$000 rs, 82,23 % até 500\$000rs, 59,14% até 100\$000rs; ou seja, $\frac{2}{3}$ até 200\$000rs, mais de metade (95) até 60\$000rs, V_3 (63) até 25\$000rs. Ou melhor, a esmagadora maioria dos prédios vendidos a dinheiro tinham uma base de licitação extremamente baixa, em comparação com a dos que se venderam a títulos.

Como ideias gerais, destacamos: a C. I. do Crédito Público teve a seu cargo a arrematação definitiva dos prédios mais valiosos, que se valorizaram muito mais no preço da compra — quer a títulos quer a dinheiro — do que perante o Governo Civil ; perante este último vendeu-se, proporcionalmente, mais a dinheiro do que por aquela, e foi menor, comparativamente, a percentagem de prédios não vendidos. Todos os prédios com maior tempo de praça (60 dias) foram pagos a títulos, mas apenas interessaram os de maior valor aos licitantes concorrentes às praças das duas capitais; quase metade dos prédios situados na província — com arrematação definitiva em Lisboa ou no Porto — não se venderam ; mas os vendidos sofreram uma elevada taxa de valorização, registando-se uma acentuada concorrência. Vendeu-se, em contrapartida, a esmagadora maioria dos prédios anunciados durante apenas 30 dias, certamente porque tiveram arrematação definitiva nos locais em que estavam situados e eram de valor acessível aos licitantes que a eles concorreram e de que seriam residentes; registou-se uma tendência em não se venderem os de base de licitação média mais elevada. Finalmente, valorizaram-se mais, de um modo geral e por meio de pagamento, os prédios com valor igual ou superior a 2 contos de réis; mas destes, apenas 8 dos 180 arrematados se

pagaram a dinheiro. O modo de pagamento em espécie metálica fez-se valer tanto mais quanto menor era o valor médio de avaliação por unidade.

A questão da autoridade oficial e do local das arrematações definitivas foi uma das que mais agitou a Câmara dos Deputados e a imprensa, aquando do debate do projecto. A «esquerda» era de opinião que as vendas se realizassem exclusivamente nos locais em que os bens estavam situados; a «direita» entendia que as mesmas se processassem também na Capital. O impasse foi resolvido de modo equilibrado e conciliatório : os resultados efectivos confirmam, de certa maneira, a razoabilidade da solução adoptada. Os dois grupos político-partidários tinham e não tinham, neste matéria, alguma razão ⁽¹⁸⁾.

C) CONCLUSÃO

Ao longo de um ano e meio (1/7/35 a 31/12/36) pôs-se à venda em hasta pública parte considerável dos bens imóveis expropriados às Ordens Regulares e a outras instituições religiosas e laicas. O diploma legal que regulou o modo de alienação desses bens foi, como se viu, a C. L. de 15 de Abril de 1835. Todavia, a massa de valores analisada no presente estudo não corresponde rigorosamente à totalidade dos lotes leiloados na conformidade daquele documento legislativo. Outros prédios se lançaram ainda na praça em 1837-1838: alguns poucos, já anteriormente arrematados, mas cuja venda não se consolidou — em virtude de o respectivo comprador (geralmente a dinheiro) não ter cumprido as condições de pagamento a que estava obrigado; alguns outros respeitantes ao território insular (Açores e Madeira), cujas primeiras arrematações têm lugar apenas em Julho de 1837 e, sobretudo, a partir de meados de 1838 ⁽¹⁹⁾. Não sabemos exactamente em quanto montou o

⁽¹⁸⁾ Ver, sobre o assunto, «A Venda dos Bens Nacionais, cit. II. As questões em litígio».

⁽¹⁹⁾ Este atraso na venda dos B. N. nos distritos insulares deve-se, em parte, às dificuldades registadas no processo de inventariação, divisão e avaliação dos bens — como se depreende e se declara na letra de algumas disposições legais endereçadas àquela área territorial (P. 10/9/35, DD. de 17/3, 9, 16 e 19/8/37). Mas foi reduzido o número de prédios (e respec-

produto dessas vendas, porque não foram consideradas na nossa análise estatística as cartas de arrematação respectivas. De qualquer modo, os resultados não foram nem poderiam ser relevantes: a acreditar, por um lado, nos relatórios e mapas contábilísticos da Junta do Crédito Público que fixam esse montante em 141 contos de réis (3,7 % do valor produzido no período analisado) ; a ter em conta, por outro lado, o carácter residual e de excepção destas vendas.

Com efeito, a Carta de Lei em epígrafe sofreria alterações de fundo — na sequência dos acontecimentos políticos ocorridos em 9 de Setembro de 1836 —, e a venda dos Bens Nacionais seria submetida, a partir de Janeiro de 1837, a novos critérios e condições. Os DD. de 31 de Outubro e 10 de Dezembro de 1836 e 11 de Janeiro de 1837 e outras disposições normativas subsequentes modificariam radicalmente o modo de alienação daqueles bens. Alterações que respeitavam sobretudo ao local das arrematações definitivas e, em especial, aos meios de pagamento admitidos na compra de prédios : os pontos controversos, afinal, que desencadearam, aquando do debate parlamentar do projecto, a resistência oposicionista do bloco político-partidário liberal de «esquerda», instalado agora no poder.

De qualquer forma, o período analisado e a diploma legal correspondente têm um significado e peso bem representativos. Nele e por ele se conseguiu mais de metade do valor da arrematação produzida durante esta primeira grande fase desamortizadora (1833 a 1843) —se excluirmos o produto da venda das lezírias do Tejo e do Sado que assume características muito diferentes do processo normal em questão. Nele e por ele se alienaram os melho-

tiva importância) arrematados na conformidade da Lei de 15 de Abril (Listas 193 e 194, em Julho de 1837 para o distrito de Angra; L.^{as} 349, 384 e 385, em Julho e Outubro do ano seguinte, para o mesmo distrito e para o da Horta; e poucas mais se puseram em praça). Os DD. de 16 e 19/8/37 alterariam o modo de venda estipulado pela C. L. de Abril, à semelhança do que já se tinha determinado para o território continental.

As Listas 332, 335 e 339 (de 21/2, 16/1 e 12/2 de 1838) repetem em praça prédios já anteriormente arrematados no âmbito da C. L. de 15 de Abril de 1835 para serem vendidos nas mesmas condições, devendo o anterior comprador (que não cumpriu as obrigações a que estava sujeito) submeter-se às penas consignadas na P. de 21 de Agosto de 1837 (não poder lançar nos mesmos prédios -e pagar os prejuízos decorrentes).

res prédios confiscados, os mais valiosos e apetecíveis — preocupação dominante, aliás, das autoridades responsáveis, Nele e por ele se consumou uma etapa decisiva e irreversível no movimento desamortizador oitocentista. Mas com que preço e com que resultados? É ainda cedo para dimensionarmos o problema em toda a sua complexa amplitude; para respondermos com firmeza e segurança a esta grave questão.

Apesar de tudo, a análise estatística explorada no presente trabalho fornece-nos um amontoado de conclusões. Não voltamos a repeti-las agora: foram devidamente explicitadas no local próprio dentro de cada capítulo. Diversidade e desigualdade abissais foram a constante que se impôs: nos meios de pagamento, na evolução temporal, na repartição distrital, na tipologia dos prédios; nos valores percentuais, nas médias aritméticas, nas taxas de valorização.

Outras questões demandam resposta urgente: quem foram nominalmente os compradores de Bens Nacionais, que tipos de prédios preferiram, que meios de pagamento utilizaram e qual a proveniência do capital (fictício ou real) investido? O que eram, donde eram, o que faziam, qual o seu estatuto social, a condição económica, a categoria profissional, a opção ideológico-partidária, a ligação ao poder? Qual o impacto da venda dos Bens Nacionais na consecução dos objectivos que a determinaram: na situação financeira (dívida pública e défice orçamental), no derramamento social da propriedade, no loteamento e/ou emparcelamento da terra, na consolidação do sistema político liberal, no desenvolvimento agrário e no crescimento económico do país?

Alguns indícios de respostas a estes problemas emergem à tona, velada ou abertamente, nas conclusões permitidas pela análise quantitativa respeitante aos vários aspectos atrás considerados. Mas destas questões trataremos noutras partes do nosso estudo em curso.

ANTÓNIO MARTINS DA SILVA