



ORDEM DOS ARQUITECTOS CABO-VERDIANOS

www.ordemosarquitectos-cv.org

Telefone: 262 22 77

Fax: 262 38 88

Achada de Santo António - Praia, Cabo Verde

### *Carta Aberta aos Senhores Deputados da Nação*

*“O cínico sabe o preço de tudo mas de nada conhece o valor” (Oscar Wilde)*

Os acontecimentos registados na Assembleia Nacional nas últimas semanas entre o Primeiro-ministro e o líder do maior partido da oposição vieram pôr em evidência tudo o que devemos ser capazes de evitar, no futuro, em termos da condução da coisa pública e da gestão de recursos que pertencem a todos os caboverdeanos, sobretudo os das gerações vindouras.

As insinuações, as acusações veladas ou não, os *fait divers* de moções de previsível desfecho, as provas que existem e afinal não existem ou não são mostradas (quicá para fazer esticar artificialmente novelas estéreis encenadas para enganar os incautos) deviam ser sinais claros daquilo que o futuro nos reserva e que colectivamente temos que ser capazes hoje de erradicar definitivamente deste país.

*Change we need.*

O facto veio dar razão às posições que a Ordem dos Arquitectos Caboverdeanos (OAC) vem defendendo relativamente à forma como os recursos da ZDTI têm vindo a ser geridos. **Ninguém duvide de que se estivéssemos a ceder tais terrenos apenas em regime de concessão do usufruto de superfície, as cenas lamentáveis da Assembleia Nacional, se chegassem a acontecer, teriam um contorno muito menos dramático e muito menos grave.**

Todos temos (uns mais conscientemente do que outros) aprovado e sancionado com o nosso silêncio, a política de venda de terrenos nas ZDTI e enquanto não formos capazes de alterar isso definitivamente, continuaremos a ter espectáculos lamentáveis como os das semanas passadas e, num futuro não muito distante, outros muito menos abonatórios do bom-nome de Cabo Verde.

A alienação perpétua de terrenos nas ZDTI é crime de lesa-Pátria e uma rapina inaceitável por quatro razões principais:

1. Em primeiro lugar, porque recursos naturais nunca se vendem (**regra n.º1**). No caso vertente, terrenos com potencialidade turística são fontes de receita inesgotáveis se forem objecto de um planeamento sério, responsável e visionário e geridos com inteligência e transparência. **Os terrenos das ZDTI são uma galinha de ovos de ouro e compete à Administração geri-los como tal. Quem venderia a sua galinha de ovos de ouro?**
2. Em segundo lugar porque o princípio de fixar preços em recursos que naturalmente se valorizam com o tempo (normalmente de forma exponencial), é obviamente pouco inteligente e perigoso, porque o “excelente preço” conseguido ontem será considerado ridiculamente baixo amanhã. Temos casos de terrenos da ilha do Sal que foram vendidos na década de noventa para pouco tempo depois se vir a descobrir que passaram a valer dez vezes mais no mercado internacional (que é muito dependente de mecanismos obscuros de controlo que sempre nos escaparão). Os terrenos da *Cabocan*, por exemplo, continuam baldios porque estão claramente a ser guardados para a especulação e hoje certamente valerão várias vezes o seu preço inicial. **De maneira que a regra n.º 2 devia ser nunca vender porque nunca se sabe qual é o preço certo ou justo, nem hoje nem daqui a cem anos. E sobretudo porque para nós, caboverdeanos, o valor desses terrenos deverá ser sempre muito maior do que o preço certo ou justo que possam conseguir no mercado.**
3. Em terceiro lugar porque a manutenção dos terrenos na posse do Estado dá a este a possibilidade de capitalizar na valorização natural dos mesmos (e do

destino turístico a que pertencem) **ao longo do tempo, e arrecadar recursos valiosos para melhorar a qualidade de vida das populações, em geral.** A título de exemplo, imaginemos que foram dados, em concessão, a um investidor **A** e por um período de 40 anos, 20 hectares de terreno para aí implantar uma unidade hoteleira. Esse investidor em quarenta anos consegue não só recuperar todo o seu investimento como também arrecadar lucros avultados. Chegado o fim do período da concessão, duas coisas teriam que acontecer e ambas significariam dinheiro a entrar nos cofres do Estado: No caso de esse investidor **A** querer continuar na posse do seu investimento e dos lucros, teria que melhorar as contrapartidas oferecidas ao Estado no sentido de o convencer a recusar a proposta do investidor **B**, interessado em ocupar esse mesmo terreno e que para isso teria apresentado uma proposta muito mais interessante. É fácil de ver que nada disto seria possível se o terreno fosse pertença do investidor **A**, que poderia entrar, em qualquer altura, em negociação directa com o investidor **B**, ficando o Estado a ver navios. Importa ainda referir que, muitas vezes, se o destino turístico se valoriza sobremaneira, o investidor **B** pode estar disposto a pagar muito dinheiro para ocupar o local onde está o empreendimento do investidor **A**, apenas para o demolir (por mais lucro que esteja a dar), para aí construir outro empreendimento capaz de gerar lucros muito maiores. Daí a necessidade de nós, caboverdeanos, sermos sábios o suficiente para nunca amarrarmos terrenos a negócios. **Assim, a regra n.º 3 seria nunca vender para se poder garantir que o povo caboverdeano tenha a possibilidade de beneficiar, ao longo do tempo, dos dividendos que as renegociações das concessões acabam sempre por gerar. Sem esquecer que seriam dividendos cada vez maiores se fôssemos capazes de, com base num Plano Estratégico responsável e visionário para o nosso turismo, criar e fazer render a Marca “Cabo Verde”.**

4. **A venda de terrenos nas ZDTI sempre atraiu e continua a atrair o tipo errado de investidores a estas ilhas.** Na sua esmagadora maioria, os “investidores” que actualmente vêm para cá fazem lembrar abutres atraídos à distância pela carniça: O que os traz é a especulação e todo o dinheiro fácil que podem ganhar rapidamente com a compra dos terrenos a preços ridículos (quando não os recebem fiado!) e a respectiva revenda, a preços como deve ser, no mercado internacional. O investidor sério (aquele que nos interessa) ainda não vem para cá também porque não existem planos de ordenamento credíveis, nem instituições confiáveis capazes de garantir a sua implementação rigorosa. Ele quererá vir para ficar e, naturalmente, exigirá requisitos que não estamos ainda em condições de dar, tanto em termos de instituições como de políticas credíveis para um efectivo ordenamento do território. **Portanto, no dia em que se instituir a concessão como lei e formos capazes de planear o nosso território de forma competente e responsável, o perfil do investidor que demanda estas paragens mudará radicalmente, como da noite para o dia. A regra n.º 4 seria, pois, nunca vender para evitar que o chico-esperto enriqueça à bruta, e rapidamente, através da especulação.**

A OAC tem se batido para a mudança radical de toda esta situação. Temos repetidamente dito que, enquanto técnicos, a nossa responsabilidade para com o bom futuro do país será sempre maior do que a de qualquer político, por mais poderoso (ou na moda) que ele possa momentaneamente estar. Os políticos serão sempre (e apenas) mordomos temporários da coisa pública. E ao longo destes cinco anos sempre nos foram dizendo que temos razão em insistir na questão da concessão e num planeamento efectivo do território. Jamais apareceu um político, independentemente do partido político a que pertencesse, que nos tirasse razão nestas matérias. **Em privado, os arquitectos estão cheios de razão.** Mas medidas concretas para a correcção da situação no terreno, nada.

O problema é que cada dia que passa a situação piora e, francamente, já não temos muito espaço para continuar a errar, pois só a gestão dos erros cometidos no passado nos está, por um lado, a consumir demasiados recursos e energia e, por outro, a criar crispções políticas e

sociais desnecessárias e perniciosas ao esforço de desenvolvimento que temos sido capazes de fazer desde 1975.

Importa, pois, uma mudança radical do paradigma da gestão das áreas mais valiosas do nosso território e para que isso aconteça, é imperativo que os deputados da Nação trabalhem, com a máxima urgência, para a criação de uma lei fundamental capaz de salvaguardar as legítimas esperanças dos nossos filhos e das gerações vindouras:

*Uma lei que consagre a concessão do usufruto de superfície, ponha fim ao princípio da venda dos terrenos e garanta a separação entre os negócios e os terrenos sobre os quais são estabelecidos.*

*Change we need!*

Excelentíssimos Senhores Deputados do PAICV:

Dirigimo-nos a vós, em primeiro lugar, enquanto detentores, neste momento, da confiança da maioria do povo caboverdeano. A vossa responsabilidade nesta matéria é maior e, consequentemente, a vossa responsabilização futura também. Na verdade, a vossa responsabilidade é maior do que a do próprio Governo, já que vos cabe, em última análise, decidir, com a vossa maioria, quais as leis que passam ou não passam. No caso desta lei, de que o país precisa neste momento como de pão para a boca, é essencial que interiorizem que o destino dos caboverdeanos está literalmente nas vossas mãos.

Têm, no entanto, uma grande vantagem, que é o facto de o actual Primeiro-ministro e o actual Ministro dos Negócios Estrangeiros concordarem plenamente com as posições que a OAC defende.

Com efeito, quando no ano passado o labrego que estava à frente da CV Investimentos insultou publicamente os arquitectos caboverdeanos, na reunião de “apaziguamento” para a qual toda a Direcção da OAC residente na Praia foi convidada pelo então Ministro da Economia, este, interpelado por nós sobre este assunto disse, entre outras coisas, que “*Não temos o direito de vender aquilo que pertence aos nossos filhos e aos nossos netos*”.

Mais importante do que isto, na tomada de posse da actual Direcção da OAC, a 12 de Março de 2007, o nosso Primeiro-ministro, em resposta a esta questão da venda dos terrenos nas ZDTI, declarou, perante a Assembleia-geral da OAC e de um alargado grupo de cidadãos convidados, o seguinte: “*Eu aceito as críticas do vosso Bastonário. De facto, por que haveremos nós de vender aquilo que pertence a todos os caboverdeanos? Ainda este ano, vamos convidar todas as instituições com relevância para a matéria entre as quais a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos, para, juntos, estudarmos a melhor maneira de instituir a concessão*”. (Devemos acrescentar que assim que afirmou isto, foi interrompido por uma estrondosa e muito eloquente ovação por parte de toda aquela assembleia). Ainda estamos a esperar por tal convite. Mesmo assim, nenhum dirigente deste país terá alguma vez sido tão claro e ido tão longe nesta questão, em público.

Pensamos, por conseguinte, que é de toda a justiça atribuir ao PAICV a *pole position* (já que tem um líder deste calibre e detém a maioria absoluta no Parlamento) nesta corrida urgente para pormos fim à rapina dos terrenos das ZDTI, património de todos os caboverdeanos.

Excelentíssimos Senhores Deputados do MpD:

É confrangedor o posicionamento que tendes assumido nesta matéria. Há muita ambiguidade e ambivalência da vossa parte numa matéria tão clara, que se fosse devidamente explorada seria um empurrão quase que definitivo para o estabelecimento do vosso partido como alternativa poderosa para as eleições de 2011.

Há pouco mais de um ano, no debate parlamentar da famosa ZDTIgate, um dos vossos deputados levantou timidamente esta questão da venda dos terrenos. O então Ministro da Economia acenou logo com documentos que disse ter em cima da sua secretária e que provavam que o MpD igualmente havia vendido terrenos de forma escandalosa. Isso teve o efeito imediato de fazer recuar esse deputado do MpD. Este truque tem funcionado sempre.

De modo que ao se meter sistematicamente na alheta e não assumir com coragem as suas responsabilidades, a oposição tem contribuído sobremaneira para a situação poder continuar a justificar erros com outros erros.

O vosso partido tem estado prisioneiro da culpa por erros cometidos quando esteve no Poder mesmo depois de duas derrotas eleitorais consecutivas. Não acham que já chega? Não será tempo de mudarem o vosso paradigma, penitenciarem-se publicamente por esses erros e, com coragem, erigirem-se finalmente em alternativa real ao PAICV?

Porque o facto é que esta ambivalência em nada abona a vosso favor. Pelo contrário, faz com que sejam patéticas as actuações do actual líder do vosso partido, quando ele sabe muito bem o que devia estar a fazer nesta matéria, ou seja, ir à raiz do problema (venda de terrenos) e cortá-la cerce. A não ser que a rapina esteja a ser benéfica também para o MpD e/ou para os interesses que lhe são próximos.

Em finais de Setembro deste ano, a Câmara Municipal de São Vicente organizou uma excelente jornada internacional sobre a questão fundiária em Cabo Verde.

Nesse encontro, em que toda a cúpula dirigente do MpD esteve presente, o Dr. Carlos Veiga, interpelado por nós, reconheceu que a OAC tem razão na questão na necessidade de se separar os terrenos dos negócios e elucidou-nos do facto de que basta uma lei para que isso aconteça. O que ele disse é que neste momento os bancos estão a fazer questão em que os promotores sejam donos dos terrenos porque não têm, hoje, quaisquer garantias de que estando o investimento construído, não aparece alguém (às vezes a própria Administração) a pô-lo em causa contestando a titularidade dos terrenos. Se o Estado caboverdeano for capaz, numa lei, de garantir a imutabilidade da titularidade dos terrenos pelo tempo de vida útil do empreendimento, os bancos não terão qualquer dificuldade em aceitar que as hipotecas incidam apenas sobre o construído, tornando assim possível libertarmos os terrenos dos negócios que lhe estão em cima.

Pois é, caros concidadãos: Esta simples lei (aliada à concessão), mudaria completamente o nosso futuro colectivo!

No entanto, de Setembro a esta parte não nos consta que a cúpula do MpD tenha sido capaz de perceber ou aproveitar a oportunidade política que tratar a **causa** da doença (venda dos terrenos) significaria para as suas legítimas aspirações ao poder em 2011. Em vez disso, tem concentrado os seus esforços na dramatização dos **sintomas** da doença.

Pensamos que o MpD devia ser capaz de aprender mais com o seu líder histórico. Ele é, aliás, o único político caboverdeano capaz de admitir publicamente que cometeu ou que comete erros. Mesmo sendo verdade que ele ainda não se penitenciou publicamente pelos mesmos, o simples facto de admitir que erra já o coloca à parte no universo dos nossos políticos. Os seus críticos poderão sempre questionar a sua sinceridade quando o faz, mas o seu grande mérito é ser capaz de perceber o impacto que tais actos têm sobre as mentes menos sofisticadas. O facto é que o MpD não tem qualquer razão válida para não aproveitar essas deixas e ensinamentos do seu líder histórico e se libertar, de uma vez por todas, das amarras do passado para ser capaz de assumir as suas responsabilidades para com o bom futuro do povo caboverdeano.

Caros concidadãos:

Em nenhum dos pequenos Estados insulares (Maldivas, Maurícias, mesmo as Canárias) se pratica a venda de terrenos com potencialidade turística. Só em Cabo Verde isso acontece.

Então das duas, uma: Ou os nossos responsáveis políticos (de ambos os partidos com vocação de Poder) são uns génios que estão a desbravar um excelente caminho desconhecido até agora, ou então há qualquer coisa de muito errado neles. O que é necessário e urgente é que expliquem ao povo caboverdeano, em crioulo, quais são os (inquestionáveis) ganhos concretos para o país que já conseguiram com a venda de terrenos, como é que com ela ficam salvaguardados os interesses das gerações futuras, qual o pequeno país insular onde se pratica tal coisa e com que ganhos, e como é que a continuação da venda dos terrenos vai contribuir para evitar as lamentáveis cenas registadas na Casa Parlamentar. A

OAC tem hoje apoio e *expertise* internacional para desafiar qualquer político caboverdeano a contradizê-la nestas matérias.

Por outro lado, embora menos danosos do que a venda de terrenos (e sempre muito mais remediáveis), existem outros problemas que igualmente ameaçam a vida da nossa galinha dos ovos de ouro. Na realidade, a nossa indústria turística já está a morrer antes de começar. A principal razão disso é a ausência de um Plano estratégico. O que existe hoje é uma selva caótica onde impera a lei do mais forte e onde reinam hotéis *all-inclusive* e uma chuva indiscriminada de *resorts* por todo o lado.

Há muito tempo que a Organização Mundial do Turismo (OMT) já disse que apenas os países que privilegiam o contacto entre os turistas e as populações locais é que têm reais possibilidades de construir uma indústria turística que de facto beneficie as populações locais. Mais: É a própria OMT a decretar como certa a morte dos destinos turísticos que não favorecem tal contacto.

Mais comentários para quê?

Não restem, pois, dúvidas de que por não terem sido capazes de estabelecer regras claras e justas que governassem a gestão do solo nas ZDTI e a gestão da própria indústria sobre pressupostos estratégicos sólidos e inteligentes, os nossos dirigentes, de ambos os partidos com vocação de Poder, têm acumulado erros muito graves.

Temos, pois, que começar da base e com absoluta urgência.

No limite, e sem menosprezar o papel de charneira que a bancada parlamentar da UCID pode ainda desempenhar nesta matéria, a OAC entende que *alguém* terá que assumir levar a proposta dessa lei ao Parlamento e *alguém* terá que assumir a responsabilidade de, eventualmente, a chumbar, também no Parlamento. Os deputados da Nação devem isso ao povo que os elegeu e seria muito bonito que se pusessem de acordo sobre como fazê-lo, com a maior urgência.

De notar que na eventualidade de tal lei ser aprovada, uma moratória imediata teria que ser declarada sobre todas as vendas que a SDTIBM, a Cabo Verde Investimentos e várias Câmaras Municipais tenham já feito, se calhar com efeitos retroactivos. E, se calhar ainda, uma medida preventiva teria que ser tomada, já hoje e com efeitos imediatos, para impedir a venda de mais terrenos até que a consciência dos nossos deputados decida no Parlamento sobre a sorte deste povo, aprovando ou chumbando a lei da concessão e da separação entre terrenos e negócios.

Vamos, pois, acabar com a rapina? Ou melhor, será possível acabarmos com a rapina? Não nos enganemos: Somente com muita coragem política e sentido patriótico os Senhores Deputados da Nação conseguiriam fazer tal mudança.

*Change we need, though. A Change we can believe in!*

Praia, 9 de Dezembro de 2008

Cipriano Fernandes,

Presidente da OAC