

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

COMENTÁRIOS AOS PROJETOS DE LEI Nºs 843XIII-PS, 1023XIII-PCP e P JL1057XIII-BE

Os presentes comentários consideram os seguintes pressupostos:

- A. Contrariar as lógicas de financeirização da habitação e a especulação imobiliária.**
- B. Alertar para os riscos da pretensão expressa da excessiva descentralização e municipalização das políticas de habitação, desresponsabilizando o Estado Central e o Governo.**
- C. Destacar que o Estado Central deve ser o principal agente de promoção, execução e regulação da habitação e não um mero garantidor ou incentivador do mercado.**
- D. Assumir que anualmente o Orçamento do Estado deve alocar as verbas necessárias e suficientes para o desenvolvimento das políticas de habitação, contrariando a lógica do endividamento municipal.**
- E. Alocar a propriedade pública vocacionada para habitação a bolsas destinadas ao arrendamento.**
- F. Evidenciar a necessidade da regulação e fiscalização do mercado de arrendamento e a adoção de uma fiscalidade que considere a sua função económica e social.**

Assim:

A habitação é um bem socialmente estratégico, que se tornou num fator de lucro considerável, afastando-se rapidamente do seu objetivo principal, a satisfação de uma necessidade social constitucionalmente consagrada.

No atual quadro, a produção e a venda deste bem, com os valores de transação e as mais-valias arrecadadas exponenciadas pela especulação, marginaliza todos aqueles que necessitam de habitação, mas tenham mais baixos rendimentos, ou sejam carenciados e fragilizados.

A providência de habitação esteve, e está, essencialmente entregue ao mercado e à banca, cujos interesses, no geral, não coincidem com os públicos e da população.

Progressivamente, a habitação foi e está a ser esvaziada das suas funções social e económica, ao transformar-se num mero produto mercantil e num ativo financeiro e especulativo, muitas vezes sem qualquer uso.

Como resultado desta situação, o arrendamento em Portugal e a habitação pública apresentam taxas com muito baixa expressão em comparação com outros países da Comunidade Europeia.

Cerca de 75% das famílias portuguesas têm habitação própria, a segunda maior taxa, com elevado endividamento. Como se tal não fosse já suficiente, veja-se o desmedido e continuado incentivo à aquisição por parte dos bancos, com “spreads” e taxas de juros reduzidíssimas, contrariando despudoradamente os repetidos avisos do Banco de Portugal e do Fundo Monetário Internacional, entre outros, o que, a prazo, poderá originar novos incumprimentos, nova crise, os mesmos problemas, mais uma intervenção externa.

Ao contrário do que é justificável, a habitação pública representa apenas cerca de 2% do parque habitacional, sendo uma das taxas mais baixas da Europa e muitíssimo distante das necessidades da população.

O arrendamento, que deveria ser uma solução, devido às sucessivas políticas de liberalização e desregulação, está descredibilizado e a necessitar de soluções urgentes que garantam estabilidade e continuidade à relação contratual.

Acresce ainda a atitude irresponsável e antissocial do Estado, de Institutos e outras entidades públicas e de Municípios ao alienarem habitação pública, seja em bairros ou seja dispersa, umas vezes ao desbarato e outras competindo e alimentando a especulação, contribuindo para a escassez da oferta e o aumento das rendas, ao invés de a alocarem a bolsas destinadas ao arrendamento a preços comportáveis, primordialmente destinados a famílias de rendimentos médios, a jovens, a estudantes.

Como repetidamente temos colocado, há que estancar a alienação de propriedade pública vocacionada para habitação e se recupere e aloque a existente a bolsas destinadas ao arrendamento, preferencialmente geridas a nível municipal ou intermunicipal, considerando o conhecimento local das necessidades, a dimensão patrimonial e a proximidade decisória.

Por outro lado, e com vista a suprir as insuficiências que comprovadamente já se verificam ou se venham a verificar, justifica-se planear e decidir novas fases de construção de habitação de propriedade pública.

Para tanto, o Orçamento do Estado, anualmente, tem de consignar as dotações necessárias e suficientes para assegurar o financiamento adequado de modo a acorrer à conservação à reabilitação da propriedade pública, bem como à construção nova que se justifique.

Reafirma-se que tem de haver mais oferta pública de habitação para atender às famílias de rendimentos médios, aos jovens, a estudantes e aos grupos mais

vulneráveis e em risco social, mas que também contribua para a dinamização do arrendamento, aumentando a oferta, melhore qualidade e pressione as rendas para valores comportáveis.

O discurso plasmado nestes projetos da lei de bases da habitação, e sobre o qual versam os presentes comentários, procuram responder de forma diversa às diversas questões e problemas da habitação acima referidos.

Concordamos que o financiamento para o setor público de habitação, edificado ou a edificar, deve ser assegurado, em primeira linha, pelo Orçamento do Estado e complementado, em segunda linha, com o financiamento de programas públicos ou da Comunidade Europeia e em terceira linha com o investimento privado, incluindo o de natureza social e cooperativo.

Concordamos que só excecionalmente, e apenas para ocorrências ocasionais ou de emergência, sejam os Municípios a recorrer ao crédito e conseqüente endividamento que necessariamente acarretam responsabilidade, com os respetivos custos e serviço da dívida, o que, a suceder, contribuirá para o estrangulamento financeiro das autarquias que assim se endividem.

Pelo que, em nossa opinião, o Estado deve assumir inequivocamente as suas funções de promotor e executor, para além de mero gestor, regulador e garantidor de políticas de habitação verdadeiramente sociais e justas, e seja o principal responsável pelo cumprimento do direito à habitação.

Concorda-se que, pelo princípio da subsidiariedade que a suporta, uma Lei de Bases da Habitação preveja uma descentralização para os municípios na execução das políticas de habitação, sem que tal signifique ou contribua para a desresponsabilização do Estado.

Neste quadro, importa realçar que a legislação aprovada ao longo dos anos tem corrido de modo errático, sem que se tenha norteado por princípios e regras basilares, antes ao sabor dos interesses e oportunidades dos ciclos políticos e dos poderes do momento e refém de interesses meramente economicistas e financeiros. A comprová-lo está a legislação do arrendamento, do alojamento local, dos vistos Gold, dos residentes não habituais, das isenções fiscais aos agentes e fundos imobiliários, o apoio fiscal à compra de habitação própria, a venda de património habitacional público, a omissão recorrente do Estado e dos Municípios da sua responsabilidade na definição e implementação de uma política de habitação.

De lado ficaram aspetos fundamentais como a manutenção regular do edificado (e conseqüente degradação), a necessária regulação e fiscalização do arrendamento sobre o qual impendem regras desconexas e ocasionais, sem direitos e garantias, sem estabilidade, sem oferta suficiente, de elevado preço, com uma fiscalidade

desadequada à sua função económica e social, o que conduziu ao seu atual descrédito.

Num quadro de profunda especulação financeira em torno da habitação, independentemente de medidas legislativas mais abrangentes, devem constituir a prioridade de qualquer política de habitação a urgência da revogação da Lei das Rendas de 2012 (Lei Cristas) e suas alterações subsequentes, e instituir uma nova legislação, a introdução de novas alterações ao regime de renda apoiada, o relançamento de projetos de renda condicionada, ou outras designações e programas, e a disponibilidade de habitação para a resolução de problemas prementes que afetam milhares de famílias.

Em suma, no que respeita à habitação, impõe-se a reconstrução e recomposição do atual paradigma para que se cumpra o desiderato constitucional.

O artigo 65º da Constituição da República atribui ao Estado a competência para a resolução dos problemas da habitação promovendo, para isso, políticas públicas adequadas.

Do nosso ponto de vista, é indubitável que ao Estado incumbe intervir em todos os níveis da definição e planificação da utilização de solo urbano, no controlo de preços e mais-valias, ser simultaneamente promotor e proprietário de habitação, contribuir na reabilitação do edificado e na oferta de habitação.

Estes projetos de Lei vêm no sentido de colmatar o vazio legal e integrar as definições das várias temáticas, os agentes e promotores envolvidos, os apoios a conceder, a política pública, a intervenção pública ou público-privada, apresentando-se como um documento de fundamental importância e significado para este setor económico e social.

Pelo que, sobre os projetos em apreço, entendemos sublinhar os seguintes aspetos a considerar na Lei que vier a ser aprovada:

1. Destacar o papel imprescindível e insubstituível do Estado e do Governo na definição das políticas de habitação em ordem a proporcionar e a satisfazer as necessidades das famílias, quer quanto à oferta, quer quanto à qualidade, quer quanto ao preço, tendo em conta o nível de rendimento daquelas;
2. Dotar anualmente o Orçamento do Estado das verbas necessárias e suficientes para o desenvolvimento da política pública de habitação;
3. Aumentar para os níveis adequados a habitação de propriedade pública com vista a dinamizar o mercado de arrendamento, a proporcionar mais oferta e a garantir rendas compatíveis com os rendimentos das famílias;

4. Reduzir e restringir a alienação de propriedade pública vocacionada para habitação alocando a existente, mesmo que dispersa, a bolsas destinadas ao arrendamento;
5. Regular e fiscalizar o mercado de arrendamento, particularmente o habitacional, através de registos prévios e obrigatórios;
6. Definir uma política fiscal que tenha em conta a função económica e social do arrendamento na base do valor de renda praticada por m2, escalonado com taxas idênticas aos rendimentos do trabalho e de pensões, podendo ser condicionada à localização e ao estado de conservação do locado;
7. Valorizar o direito à proteção e acompanhamento no despejo com a garantia de habitação adequada.
8. Estabelecer regulação própria para o arrendamento não-habitacional, tendo em conta a importância vital na dinâmica social e funcional que imprime ao lugar do habitat;
9. Intervir no mercado de compra/venda de modo a conter e regular a especulação e financeirização da habitação e os riscos de incumprimentos;
10. Adotar uma política de solos que considere e taxe de forma agravada as mais-valias resultantes de investimento públicos, sem esforço dos proprietários, revertendo essas mais-valias a favor das comunidades e da infraestruturação do bem comum público.

Concluindo:

Uma Lei de Bases da Habitação, para ter eficácia, deverá ser um instrumento estruturante, durável e de larga visão ao dispor dos Governos e dos agentes económicos e sociais para enquadrar a legislação complementar, por um lado, e por outro, implementar os programas necessários com vista à resolução progressiva e continuada dos problemas habitacionais, na senda do cumprimento de uma verdadeira Política Pública de Habitação.

Lisboa, 14 de Fevereiro de 2019

A DIREÇÃO



Romão Lavadinho
Presidente

