

MOÇÃO

Por uma maior atenção à política de Habitação e pela criação de um Ministério da Habitação

Sumário Executivo

A recente pandemia veio demonstrar à sociedade a imprescindibilidade do envolvimento do Estado na criação de condições que permitam garantir um conjunto de direitos fundamentais que são inerentes a um estado de direito social.

Do conjunto de direitos fundamentais garantidos pela Constituição da República Portuguesa, o direito à Habitação é, porventura, o que historicamente menos atenção tem merecido por parte das entidades públicas.

A satisfação com carácter universal do direito à Habitação deve ser visivelmente um objetivo prioritário do Governo do Partido Socialista, não devendo permitir-se que outras forças políticas se apropriem desta batalha e dela façam o seu estandarte.

A definição de uma política integrada que permita a criação de condições para a satisfação do direito à Habitação por parte da generalidade das famílias portuguesas impõe a criação de um ministério especificamente vocacionado para este setor, cuja criação se propõe e se defende na presente moção.

1. Enquadramento

Frequentemente esquecido pelos sucessivos governos e muitas vezes deixada ao sabor dos interesses imobiliários, a Habitação raramente foi objeto de políticas integradas que a encarassem com a relevância que ela merece e que a abordassem de acordo com uma visão integrada suscetível de enquadrar os múltiplos aspetos que a envolvem. Na verdade, a Habitação é uma área extremamente complexa, com enorme relevo na vida social e das famílias, e que envolve inúmeras variáveis de natureza política, desde a social à fiscal, da legislativa à fundiária, passando pelo ordenamento do território e por muitos outros domínios críticos que devem ser enquadrados e equacionados em conjunto.

Efetivamente, só com um esforço conjugado dos setores público e privado, a par da reabilitação do setor cooperativo, é que se poderão apurar as respostas adequadas para se começar a resolver de um modo impressivo esta questão.

2. A relevância social da Habitação

É hoje ponto assente que a possibilidade de disporem de uma habitação condigna e adequada à suas necessidades é um fator crítico para a generalidade das famílias. No domínio da intervenção social é

um dado adquirido que é pela atribuição de um espaço seguro, privado e tanto quanto possível confortável para cada indivíduo ou família que deve começar qualquer programa de combate à exclusão social.

A pandemia com que ainda agora nos debatemos veio revelar, se necessário fosse, o impacto que as condições de alojamento têm nos jovens em idade escolar.

A capacidade de encontrar um alojamento autónomo minimamente adequado é, normalmente, o primeiro desafio que os adultos têm de superar com o objetivo de se autonomizarem e constituírem família.

Garantir a estabilidade da sua habitação é uma preocupação sempre presente ao longo da vida das famílias. E assegurar-se de que não ficarão sem um teto se possível nas zonas onde viveram toda a sua vida e nas quais se sentem comunitariamente integrados é, infelizmente, uma angústia frequente entre os mais idosos.

3. A satisfação do direito à Habitação

A satisfação do direito à Habitação é, assim, um imperativo social com impactos a todos os níveis, da saúde física e mental ao aproveitamento escolar, da inclusão social à prevenção da violência doméstica. Dispor de uma habitação digna e, se possível, confortável é um fator muito relevante para a felicidade das famílias e para a realização daqueles que as compõem.

Ao contrário dos demais direitos fundamentais de natureza social previstos na Constituição, nomeadamente a Saúde e a Educação, que mereceram – e bem - da parte do Estado a criação de sistemas complexos e abrangentes destinados a garantirem a respetiva satisfação por parte de todos os cidadãos sem exceção, mesmo estrangeiros, a Habitação nunca foi objeto de tal atenção. Portugal orgulha-se do seu Serviço Nacional de Saúde, com cuja universalidade e eficiência todos nos regozijámos nos últimos meses. E também todos temos presente a importância da gratuidade e da abrangência do nosso sistema de ensino na construção de um país mais justo e inclusivo. Em paralelo com estes sistemas em que manifestamente temos de continuar a apostar e investir, a Habitação não é apenas o parente pobre: é o parente esquecido de que muito poucos querem saber.

Ao longo das últimas décadas, a intervenção do Estado com o objetivo de garantir o acesso à Habitação centrou-se apenas nas famílias de muito baixos recursos – e mesmo assim com muitas insuficiências - , deixando todo o restante tecido social sujeito às intempéries do mercado sendo que, em muitos casos, as políticas adotadas se revelaram verdadeiramente desastrosas, contribuindo para agravar problemas ao invés de os minorar ou resolver, como sucedeu com a tristemente célebre “Lei Cristas” do PSD e do CDS, cujos efeitos estão bem presentes na memória de todos e se fizeram e se fazem ainda sentir de forma muito gravosa nos bairros históricos de Lisboa e de outras cidades, afetando particularmente tanto os residentes mais idosos e mais vulneráveis como as famílias com crianças e jovens em idade escolar, apesar do travão aos seus efeitos imposto pela Assembleia da República na anterior legislatura.

4. Privilegiar a receita ao invés do investimento

A comprovar o tratamento fortemente discriminatório de que o direito à Habitação é alvo, deve registrar-se que enquanto a satisfação dos direitos à Saúde e à Educação conta – e bem, reitera-se – anualmente com uma significativa alocação de recursos financeiros no Orçamento do Estado, a Habitação acaba por constituir uma relevante fonte de captação de impostos.

Um estudo realizado há algum tempo por uma associação empresarial do setor da Construção concluía que o peso da carga fiscal e parafiscal no custo final de uma habitação chegava perto dos 40%. E, na verdade, todos sabemos que a construção e a aquisição de um fogo estão sujeitos a IVA à taxa normal (não recuperável pelas famílias) e a IMT (Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis) e a Imposto do Selo, sendo depois a sua propriedade tributada em IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis, tal como o valor das rendas é tributado em IRS.

Ora, não se questionando a existência de impostos sobre o património imobiliário e a riqueza que ele traduz, o certo é que a compra de um fogo constitui com frequência a única via de que muitas famílias dispõem para aceder à habitação, não revestindo qualquer manifestação de riqueza mas antes traduzindo um esforço de poupança e de redução do consumo que deveriam ser valorizados e apoiados pelo Estado, realidade que o sistema fiscal não traduz.

5. Mobilizar todos os envolvidos

Representando o maior investimento que a esmagadora maioria das famílias realiza ao longo da sua vida, a aquisição de uma habitação não pode nem deve ser a única forma de acesso à Habitação – embora, em abono da verdade, seja necessário considerar que aqueles que se endividam a 40 ou mais anos para comprarem a sua casa sejam, na realidade, mais inquilinos dos bancos do que propriamente proprietários de um imóvel.

Pelo muito elevado esforço financeiro que exige, a resolução do problema da Habitação obriga à mobilização de um significativo conjunto de atores e ao recurso a uma plêiade de soluções, desde a promoção pública à promoção cooperativa sem esquecer os investidores institucionais e o sistema financeiro.

No conjunto dos países da União Europeia, Portugal é dos que menos investem na promoção pública. E esse escasso investimento é canalizado na sua quase totalidade para a habitação social destinada às famílias de muito baixos rendimentos, não promovendo soluções para os jovens nem para os mais vulneráveis. E as escassas iniciativas que têm sido tomadas nesse domínio, como o PRA (Programa de Renda Acessível) anunciado pela Câmara Municipal de Lisboa, evidenciam sérias dificuldades na sua concretização.

Nos últimos anos, o setor cooperativo perdeu completamente o fulgor que chegou a ter no final do século passado, deixando assim a satisfação do direito à habitação nas mãos da iniciativa privada, seja através da construção para venda às famílias seja através da promoção do arrendamento – com as consequências negativas de todos conhecida.

Importa, assim, desenvolver o mercado de arrendamento, se necessário envolvendo o próprio Estado como agente promotor – aliás como forma de poder contribuir para a normalização dos valores das rendas.

Para que o acesso universal à Habitação seja uma realidade em Portugal é indispensável a definição de políticas que permitam o envolvimento de todos os atores deste setor, reconhecendo as especificidades dos respetivos interesses e conferindo-lhes o enquadramento legislativo e fiscal adequado a cada um deles.

6. Encontrar soluções para todos

Na verdade, se a promoção privada é fundamental como forma de captação de recursos que de outro modo seriam muito difíceis de alocar, a experiência recente demonstrou que numa área tão sensível para as famílias não se pode desregular completamente o funcionamento do mercado. Se décadas de congelamento das rendas conduziram a uma degradação inaceitável do património construído e a uma desertificação dos centros urbanos, a liberalização do mercado do arrendamento privou muitas famílias da casa (e do bairro) onde sempre viveram, expulsando-as dos ambientes que lhes eram familiares, promovendo a gentrificação dos bairros históricos e a proliferação selvática do alojamento local – que não pode ter o mesmo tratamento da habitação residencial.

A reabilitação dos bairros históricos e a melhoria das condições daqueles que ali sempre residiram tem de ser feita através da beneficiação dos níveis de conforto e de eficiência energética das respetivas habitações e não por meio da expulsão dos moradores tradicionais e sua substituição por famílias de mais elevados rendimentos ou pela conversão dos fogos em unidades hoteleiras ou comerciais.

O mercado de arrendamento tem de ser capaz de evitar que os proprietários prefiram manter os seus imóveis devolutos a arrendá-los a quem deles precisa, ao mesmo tempo que deve assegurar rendas acessíveis e contratos estáveis, o que pode ser conseguido, nomeadamente, através de medidas de carácter fiscal. Se os senhorios não devem ser compulsivamente agentes da segurança social, o papel social da função que desempenham também não pode ser ignorado.

A Habitação Cooperativa deve ser incentivada e apoiada, nomeadamente através da disponibilização de solos a preços controlados e do fomento de políticas de poupança para este fim.

E é necessário repensar o atual modelo da habitação social, em que os fogos são cedidos de modo praticamente vitalício, promovendo a criação de guetos dos quais se torna virtualmente impossível sair e nos quais as famílias se eternizam, frequentemente a contragosto, para mais sem que haja uma adequação da dimensão dos fogos à evolução das características familiares.

Finalmente, deve dar-se utilização ao património imobiliário público que se encontra devoluto, sejam terrenos ou edifícios, utilizando-o para a satisfação das carências mais gritantes em articulação com as Juntas de Freguesia, que pela sua natureza são as entidades públicas que melhor conhecem o tecido social do seu território.

7. Um impacto enorme sobre o território e a qualidade de vida

Ao contrário do que se passa com muitas cidades europeias, que foram destruídas, por vezes mais de uma vez, no decurso do século passado, em Portugal a última renovação completa de uma cidade ocorreu em Lisboa no século XVIII, na sequência do terramoto de 1755. O património edificado nacional apresenta assim uma autenticidade e uma antiguidade que constituem uma riqueza verdadeiramente invejável. Contudo, encontra-se globalmente em deficiente estado de conservação, fruto de um desinvestimento de décadas na sua preservação e manutenção, sendo fundamental que se invista na reabilitação dos centros urbanos.

As cidades portuguesas, em particular a Área Metropolitana de Lisboa, foram-se espraçando ao longo dos eixos viários, levando à criação de cidades satélite, muitas delas meros dormitórios, com elevadíssimos custos sociais, pois só na periferia as famílias conseguem encontrar habitações a preços mais acessíveis. Contudo, o custo da construção – excluindo o preço do terreno – é muito semelhante no centro das cidades ou na periferia, pelo que está na mão das entidades públicas orientarem as opções em termos de localização da oferta de habitação e, conseqüentemente, de ordenamento do território.

A via seguida nas últimas décadas, de expulsar as populações para a periferia – como se comprova pela redução do número de residentes em muitas freguesias de Lisboa – tem, contudo, conseqüências muito gravosas em termos sociais, de entre as quais se destacam a necessidade de construir todo um conjunto de infraestruturas de educação, de saúde, de transportes, de abastecimento de água e de saneamento, etc, que sirvam essas novas áreas residenciais e que já existiam no interior das cidades. E ao afastar as zonas de residência dos locais de trabalho esta política reduz a qualidade de vida das pessoas, obrigando-as a despender quotidianamente um tempo infindável nas deslocações pendulares casa-trabalho-casa, para além da despesa acrescida que tal representa e dos custos ambientais associados.

8. Por uma verdadeira Política de Habitação

Atenta a relevância social do Direito à Habitação, a pouca importância que à resolução deste problema tem sido dada no quadro global das políticas do Estado, a multiplicidade das questões envolvidas às quais se fez sumariamente referência, a complexidade e a sensibilidade dos interesses envolvidos e a diversidade de aspetos em que é necessário intervir, facilmente se constata a necessidade de um ministério que se ocupe especificamente deste tema – o qual perde, obviamente, relevância e atenção mediática e política quando tem de disputar o seu espaço com a política de infraestruturas ou de obras públicas.

Por todo este conjunto de razões, propõe-se que o Congresso do Partido Socialista aprove a presente Moção prevendo a criação, logo que o Senhor Primeiro Ministro o considere adequado, de um Ministério da Habitação que, pela primeira vez na história da democracia, ataque de frente este problema.

MIGUEL COELHO, Militante nº 5.733, Secção do Limoeiro-Almirante Reis, Lisboa, FAUL