



**Bloco**  
de Esquerda

# Formação sobre políticas municipais de Habitação

José Machado Castro, Grupo de Apoio Autárquico

Lisboa, 23 de Junho de 2018

# Formação – autarcas do BE

**“O homem é a sua habitação”** *abertura do V Congresso CIAM de Paris, 1937*

## **Questão do alojamento ? falta de casas**

- Origens ? –as Revoluções Industriais: aumento da população das cidades pelo afluxo de trabalhadores às indústrias e ocupação do solo urbano pelo negócio imobiliário
- Entre 1801 e 1831 a cidade de Manchester passou de 75.000 habitantes para 182.000 e Glasgow cresceu para mais de 200.000 habitantes
- Entre 1800 e 1930 a população da Europa aumentou quase 4 vezes, de 150 milhões para 550 milhões de habitantes

# Formação – autarcas do BE

**“O sórdido espírito mercantil impregna toda a linguagem e todas as relações humanas são traduzidas em fórmulas comerciais explicadas em termos de categorias económicas” – in “A situação da classe operária na Inglaterra” – Friedrich Engels - 1845**

No Congresso Internacional de Habitação (Berlim- 1931) foram colocadas duas questões:

- **A construção baseada na iniciativa privada, sem intervenção pública, pode responder às necessidades das populações, de maneira a satisfazer as suas exigências sociais, higiénicas e culturais ?**
- **Como se deve regulamentar a questão económica em matéria de construção, a fim de resolver a penúria de alojamentos**

# Formação – autarcas do BE

Numa conferência proferida em 1943 sob o título “**O problema da habitação**”, Francisco Keil do Amaral referia:

- *“Segundo o censo de 1936, existiam em Lisboa 41.796 pessoas vivendo em barracas clandestinas ou em furnas; 31.834 famílias, num total de cerca de 150.000 pessoas, vivendo em quartos ou partes de casa alugada... Quanto ao preço das rendas em relação aos salários ... nem é bom falar nisso”.*
- *E questionava: “Deve esta necessidade primária estar exclusivamente à mercê de propósitos mercantis ? Podem o bem-estar e a saúde de centenas de milhar de pessoas ser relegados à categoria de valores negociáveis ? ... Não será então do mais elementar bom-senso que este problema da habitação, com todas as suas indispensáveis ligações, comece por ser considerado como um dever, uma necessidade social, fora do âmbito do negócio, da exploração do dinheiro pelo dinheiro e a sua solução seja entregue aos poderes públicos ?”*

# Formação – autarcas do BE

- Anos 50 e 60: mais de 4.500 despejos/ano
- Em 1970 o número de famílias mal-alojadas era de **653.260** (30% do total) – Lisboa, Porto e Setúbal representavam 50% das carências - in *“Plano de Médio Prazo 77/80”*, Lisboa, 1977, p.372
- Entre 1969 e 1973 o número de fogos concluídos por entidades públicas era apenas de 2.000 por ano
- No pós 25 de Abril de 1974 anúncios duma política habitacional ***“para facultar às camadas sociais de menores rendimentos alojamento condigno e em condições acessíveis, procurando assim alterar para melhor uma conjuntura... onde uma vasta camada da população é ainda forçada a viver, tantas vezes, em espaços exíguos e em ambientes desprovidos das mais elementares condições de higiene e salubridade”***

# Formação – autarcas do BE

- Dec. Lei nº 445/74, de 12 de Setembro – *visa suster o processo de aumento especulativo das rendas e dos preços de venda dos prédios. Prevê listas camarárias dos fogos para venda e a exibição à Câmara dos contratos de arrendamento celebrados*
- Dec. Lei nº 472/74, de 20 de Setembro – *incentivos fiscais ao investidor privado na aquisição de casas para habitação*
- Dec. Lei nº 663/74, de 26 de Novembro – *fomento à construção de habitações de tipo social*
- Dec. Lei nº 701/74, de 7 de Dezembro – *reorganiza o Fundo de Fomento da Habitação (FFH)*
- Despacho de 31 de Julho de 1974: *criação do SAAL - um caso extraordinário*
- Resolução do Conselho de Ministros de 24 de Fevereiro de 1976: *relançamento da construção civil e apoio à banca*

# Formação – autarcas do BE

## Tanta gente sem casa e tanta casa sem gente

- Em 1970 o número de alojamentos familiares clássicos (INE) era de **2.702.215**, em 2011 já eram **5.859.540** (aumento de 117%)
- Em 1970 as habitações vagas eram **379.950**, em 2011 existiam 735.128 fogos vagos
- Em 1970 a habitação própria permanente representava **54%** das formas de ocupação dos alojamentos. Em 2011, a habitação própria permanente passou para **79%**
- Crédito concedido à compra de habitação cresceu de cerca de **3 mil milhões de euros** no ano de 1994 para quase **20 mil milhões** em 2007, quando atingiu o seu máximo (DGTF)
- Em 1994 os beneficiários do crédito à habitação eram **84.445**, número que subiu para **2.351.160** em 2013 (aumento de 2.700%).
- O saldo do crédito à habitação em Dezembro de 2013 ascendia a **111 mil milhões de euros**

# Formação – autarcas do BE

- Entre **1987 e 2011** o Estado despendeu quase **10 mil milhões de euros** na habitação: nestes 25 anos 73% referem-se a bonificações de juros do crédito à construção ou à aquisição de habitação (3/4 do gasto público) – crescimento constante entre 1991 e 2002, com posterior decréscimo até 2011

## Conclusões :

- **o crédito à aquisição de casa própria foi a mais permanente das medidas de política habitacional**
- **escolhas políticas promoveram a expansão de periferias urbanas, em muitos casos desqualificadas, geraram enormes áreas de solo artificializado, incrementaram os movimentos pendulares casa-emprego e aumentaram de forma exponencial os consumos energéticos dos transportes**



# Formação – autarcas do BE

## 2 – ARRENDAMENTO URBANO

- 1867 – Código Civil: condições do contrato fixadas pelas partes
- 1911 - após implantação da República, rendas são congeladas durante um ano
- 1914 – com início da 1ª guerra mundial manteve-se o congelamento para além de 1919
- 1943 – rendas congeladas (ministro Duarte Pacheco) em Lisboa e Porto
- 1967 – novo Código Civil considera o inquilino a parte mais desfavorecida no contrato: impôs transmissão por morte do arrendamento para conjugue, ascendente ou descendente e fixou causas taxativas para resolução e denúncia do contrato
- 1981 – Dec. Lei nº 330/81: actualização anual das rendas
- 1990 – Regime do Arrendamento Urbano
- 2006 – Novo RAU (actualização rendas abrange 255.000 contratos)

# Formação – autarcas do BE

- 2012 – Pacote legislativo PSD/CDS-PP (Lei Cristas - a desprotecção dos inquilinos)
  - Lei 30/2012 – Regime das obras em prédios arrendados (apenas prevê realojamentos para inquilinos com mais de 65 anos e indemnização de apenas 2 anos de rendas (até 2006 era até 20 anos de renda)
  - Lei 31/2012 – Novo RAU: acentuou o desequilíbrio entre proprietários e inquilinos, facilitou despejos e a cessação do arrendamento. Acabou prazo mínimo (era 5 anos): se não houver acordo - 2 anos. Quanto à duração do contrato ou aumento da renda: nenhuma protecção para o inquilino. Denúncia sem motivo pelo senhorio, desde que pré-aviso de 2 anos. Mais 2 casos de denuncia expressamente previstos: obras de restauro profundo e necessidade do prédio para habitação do senhorio ou descendentes. Período de transição: 5 anos e não os 15 anos que constavam do programa do governo
- Qual o montante declarado das rendas: em 2016 foram cobrados **3 mil milhões de euros** de rendas por **546.770** senhorios.

# Formação – autarcas do BE

- Em 1970 o arrendamento representava **46%** das formas de ocupação dos alojamentos. Em 2011 já só representava **20%**.
- Consequências da Lei Cristas: cinco anos após o período de transição, diminuiu o número de casas arrendadas, actualmente não chega a 500.000 fogos; mais de 4.400 famílias despejadas pelo BNA; aumento brutal das rendas nas maiores cidades;
- em conjugação com as transações de imóveis existentes (procura de imobiliário por fundos de investimentos estrangeiros – Blackstone, KKR, HNA etc ) e a febre do alojamento local, os preços da habitação em Portugal aumentaram 27% em termos reais entre 2013 e 2017 (*Relatório de Estabilidade Financeira – BdP – pág. 47*)
- Junte-se a aquisição de casas por não-residentes ao abrigo dos “vistos Gold” e aí está, a especulação imobiliária a fazer sair tanta gente das suas habitações

# Formação – autarcas do BE

- A inexistência de oferta pública municipal é outra causa da alta dos preços da habitação, já que os proprietários privados actuam nas cidades em regime de autêntico monopólio do alojamento
- **Nos municípios: criar Observatórios da Habitação para monitorizar as alterações que se estão a verificar na propriedade dos prédios e solos urbanos e disponibilizar aos inquilinos a informação e apoio necessários à garantia dos seus direitos – artº 65º da CRP – são algumas das medidas a propor**
- **A nível legislativo: alterações ao RAU para pôr fim à completa desprotecção do inquilino e para remover os mecanismos facilitadores da cessação do arrendamento e do despejo**

# Formação – autarcas do BE

- 3 – **Reabilitação urbana:** melhorar as condições de uso e habitabilidade de edifícios e espaços urbanos, **conservando o seu carácter fundamental.** Não é igual a renovação urbana
- O “**Estudo de renovação urbana do Barredo**” – Fernando Távora - 1969
  - Do Dec. Lei 104/2004 ao regime extraordinário e aos dias de hoje: a concessão de benefícios fiscais a fundos imobiliários e proprietários como principal política pública.
  - Pelo Dec. Lei nº 307/2009 os municípios têm o dever de “promoção da reabilitação urbana”. Menos de três anos depois, nova lei, a 32/2012 alarga os benefícios à reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, mesmo que situados fora duma ARU.
  - Das 6 ARU em 2008 às 863 de hoje: 10 no Bombarral, 16 nas Caldas da Rainha, 33 em Loures, 22 em Óbidos. Para que servem as ARUs ?

# Formação – autarcas do BE

## 4 - HABITAÇÃO SOCIAL É PARA VALORIZAR

Habitação social: durante o fascismo, uma forte disputa sobre políticas e tipos de habitação

- A construção de casas isoladas provoca um desproporcionado alastramento dos novos centros urbanos, com grave prejuízo para a economia individual e colectiva.
- *“Se se opta pela moradia isolada, certamente mais cara de construir do que as tantas divisões atribuídas num bloco às famílias modestas, é porque o nosso feitio repele o falanstério e tudo aquilo que atenta contra a reserva e o pudor que são inseparáveis na nossa vida familiar”* - “Instituto Nacional do Trabalho e Previdência” - 1943
- *“O prédio colectivo com escadas e entradas comuns contribui seguramente para a propagação de moléstias contagiosas. Um perigo moral são as ligações que se estabelecem entre as diferentes famílias num grande prédio”* in “Problemas da habitação” – Manuel Vicente Moreira - 1950

# Formação – autarcas do BE

- **Etienne De Groer**, um dos urbanistas estrangeiros convidados por Duarte Pacheco, ministro das Obras Públicas do governo de Salazar, preconiza as construções unifamiliares: ***“os edifícios grandes são um campo aberto ao comunismo, não sendo por isso preconizados senão pelos partidos da extrema-esquerda”***
- ***“A habitação colectiva é a solução que melhor corresponde às múltiplas necessidades das populações”*** – 1º Congresso Nacional de Arquitectura – Junho de 1948
- Há apenas **120.000** fogos de habitação social em Portugal, representando **3,3%** do total do parque habitacional.
- Na Alemanha os fogos de habitação social são **5%**, na Bélgica **7%**, na Irlanda **8%**, na França e Reino Unido é **17%**.

# Formação – autarcas do BE

- Propriedade do IHRU são **quase 12.000 fogos**, cerca de 10% da habitação social, com maior expressão nos concelhos de Almada (**2.608**), Lisboa (**1.629**), Porto (**1.605**), Guimarães (**1.139**).
- Rendas das casas do IHRU em Fev. 2016: **6.200** rendas até **50 €**, quase **4.000** rendas entre **50 € e 200 €**, **1.000** rendas entre **200 € e 300 €**.
- O exemplo do PER – Plano Especial de Realojamento

Concelho	Fogos previstos	Fogos executados	A Realocar (levantam. IHRU)
Lisboa	11.129	9.135	2.867
Amadora	5.419	2.442	2.839
Almada	2.156	1.095	2.735
Loures	3.376	2.253	2.673



# Formação – autarcas do BE

**O novo Dec. Lei 37/2018 de 4 de Junho (1º Direito):** antecedentes legislativos – Resolução da AR nº 48/2017 de 20 de Março de 2017 no seguimento do:

- Proj. Resolução do BE de 7 de Julho de 2016 (atualização do PER)
  - Proj. Resolução do CDS/PP de 28 Dezembro de 2016 (atualização do PER)
  - Proj. Resolução do PSD de 30 de Dezembro de 2016 (novo PER)
  - Proj. Resolução do PCP de 2 de Janeiro de 2017 (actualização necessidades realojamento)
- 
- Apesar de não responder a todas as situações de habitação indigna, com este novo programa passam a estar abrangidas **pessoas sem-abrigo** e as situações de **não renovação de contrato de arrendamento** nos casos de agregados que integrem pessoas com deficiência ou arrendatários com mais de 65 anos, entre outras situações de precariedade, insalubridade, insegurança, sobrelotação ou inadequação da habitação, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência.
  - Também as pessoas e agregados que residem em áreas urbanas degradadas com características próprias, designadas como “ilha”, “pátio” ou “vila” têm direito a aceder a uma habitação adequada através da concessão de financiamento aos respectivos proprietários.

# Formação – autarcas do BE

Pelo novo diploma legal, os municípios para além de apoio técnico, podem beneficiar de apoio financeiro sob a forma de comparticipações não reembolsáveis e de bonificação da taxa de juro de empréstimos, para a promoção de **diversas soluções habitacionais**:

- **arrendamento de habitações para subarrendamento,**
- **encargo com os moradores de núcleos degradados,**
- **reabilitação, construção e aquisição de fracções ou prédios habitacionais...**

# Formação – autarcas do BE

## 5 – FINANCIAMENTO DAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO.

- O novo Dec. Lei 37/2018, de 4 de Junho
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) – Dec. Lei nº 150/2017 de 6 de Dezembro

# Formação – autarcas do BE

## 6 – FISCALIDADE AUTÁRQUICA E POLÍTICAS DE HABITAÇÃO: há taxas a mais ?

- IMI- CIMI e EBF (Estatuto Benefícios Fiscais)
- IMT – Imposto Municipal sobre Transações
- TMI/TMIU – uma receita que não cobre a despesa ?