

fisga

"QUEM SABE TUDO É PORQUE ANDA MUITO MAL INFORMADO"



Aqui não há quem viva

PORTUGAL É O PAÍS DA OCDE COM MAIS CASAS POR HABITANTE, MAS 12,5% DESTAS ESTÃO VAZIAS — UMA PERCENTAGEM MUITO GRANDE NUM PAÍS ONDE O ESTADO É UM SENHORIO MUITO PEQUENO PARA CONSEGUIR RESOLVER O PROBLEMA

TEXTO TIAGO SOARES INFOGRAFIA CARLOS ESTEVES ILUSTRAÇÃO CRISTIANO SALGADO

Rui Costa tem quatro apartamentos no bairro da Mouraria, em Lisboa. Alugava-os a turistas até à chegada da covid-19, ficou meses sem negócio, começou agora uma recuperação residual. Tem algo a dizer sobre o despejo do grupo social Seara de um prédio vazio em Arroios no passado dia 8, mas faz uma ressalva: “A minha opinião sobre o que aconteceu não é enquanto proprietário, mas enquanto cidadão. Com a posse de património deve vir a responsabilidade de o ocupar. Neste caso, faltou sensibilidade aos donos do prédio. E o teor do projeto, sobretudo agora, torna isto ainda mais difícil de aceitar.”

O coletivo que presta apoio a pessoas sem-abrigo ocupou o prédio em meados de maio, com conhecimento da Câmara Municipal de Lisboa. “Neste caso, tal como em relação a todos os que têm acontecido, o cerne da questão é o respeito pelo direito da propriedade dos outros e não apenas o respeito pelo direito da nossa própria propriedade”, explica ao Expresso António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários. Na opinião de Rui Costa os direitos podem entrar em conflito e sobrepor-se uns aos outros. E aqui o direito à habitação devia ter prevalecido.

Portugal tem casas em abundância. É o país da OCDE com mais habitações por habitante, e em 2018 existiam quase seis milhões de alojamentos clássicos (segundo a Pordata), um número que tem crescido ano após ano, acompanhando o ritmo de construção e licenciamento nacional. Só no primeiro trimestre deste ano foram licenciados 5,8 mil edifícios.

E, no entanto, os acontecimentos do prédio de Arroios ilustram bem o problema do outro lado destes números. Há cerca de 730 mil casas vazias em Portugal, aponta a OCDE: qualquer coisa como 12,5% de todo o imobiliário em território nacional. Além disso, dados do INE divulgados no mês passado sinalizam que 9,5% da população portuguesa vivem em alojamentos com falta de espaço.

Ana Cordeiro Santos, investigadora no Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra e coordenadora do livro “A Nova Questão da Habitação em Portugal”, lembra que “imóveis devolutos sempre existiram” e por isso não são consequência direta do turismo ou da especulação imobiliária. No entanto, casas vazias motivam a especulação a manter-se, tendo em vista a realização de mais-valias com a mera passagem do tempo”. “Casas em estado de degradação, com risco até para a segurança

pública, não estão a cumprir a sua função social”, afirma a especialista ao Expresso. Nestes casos, “os proprietários devem assumir as suas responsabilidades e dar-lhes uso. Se não têm condições para isso, o Estado deve acrescentar esses imóveis ao património público, e colocá-los no mercado com arrendamento acessível”. Rui Costa sublinha: “É a utilização da casa que a conserva.” Está já em vigor uma lei que prevê o aumento do IMI até seis vezes para prédios devolutos. Segundo o Fisco, 39 municípios aplicaram este agravamento este ano, mas apenas Setúbal o fez em zonas de pressão urbanística. Para Cordeiro Santos a escassez de habitação pública é a base da questão. Em Portugal, o Estado é dono de apenas 2% das casas — os outros 98% pertencem a privados. Este desequilíbrio contrasta com o que se passa em outros países europeus. Na Holanda, por exemplo, o Estado detém cerca de 34% das casas. “É essencial fortalecer o património habitacional [do Estado]. Só assim se irá conseguir uma solução a longo prazo”, garante. Frias Marques aponta que a maioria das casas vazias são provenientes do século XIX. Ou seja: “Não dispõem do mínimo das condições exigidas pela população do século XXI”, e por isso as suas ocupações não resolvem os problemas “da habitação das classes de mais baixo rendimento”. Apesar de tudo, a autarquia de Lisboa aprovou a inclusão das mais de 3 mil casas devolutas da cidade no Programa de Renda Acessível. Outro programa, o Renda Segura, com o objetivo de atrair os jovens e a classe média para a cidade, tem mais de 10 mil candidaturas.

“A CULPA É DO ESTADO”

André Pinto tem 22 anos e vai viver para Lisboa em setembro. Escolheu a capital para continuar a estudar cinema e teatro, depois de ter morado

durante um ano em Porto. Na Invicta tinha três trabalhos em simultâneo para conseguir pagar a renda e restantes despesas. “Estava a viver com €400, €500, dependendo do mês, sempre a recibos verdes, e pagava €190 por um quarto partilhado.” Sair da casa da mãe foi um risco, ir para Lisboa será um risco ainda maior. “As rendas são uma dificuldade gigante, mas já sei o que me espera. Tenho uma amiga já a trabalhar que vive há quatro anos na casa dos tios, desde os tempos de estudante. E bem vistas as coisas, é uma sortuda.” André não acredita que a sua vida passe por Lisboa a longo prazo, apesar de todos os projetos que ali quer concretizar. “Difícilmente será sustentável. Vou arranjar um quarto, dividi-lo com mais pessoas, andar de casa em casa se tiver de ser. Ninguém consegue planear a vida assim.”

Um inquérito de 2019 da imobiliária Century 21 concluiu que as gerações mais novas — 18 aos 34 anos — imaginam o seu futuro numa casa própria: 88% dizem que gostariam de ser proprietários dali a cinco a oito anos, e 12% veem-se a arrendar. Neste momento, são sonhos de juventude irrealistas que não cabem na realidade portuguesa. António Costa identificou o problema no ano passado, quando apresentou o Plano de Reabilitação de Património do Estado para Arrendamento Acessível, em Lisboa: “Se queremos realmente dizer às novas gerações que contamos com elas e que vamos criar condições para que se fixem no país, temos de resolver o acesso à habitação.”

O Governo tem sido prolífico em planos, programas, protocolos, projetos. Tem também sido prolífico em diagnósticos. “A culpa é do Estado”, afirmou Pedro Nuno Santos, ministro das Infraestruturas e da Habitação, em fevereiro, na assinatura de um protocolo entre o executivo e sites como o OLX e o Imovirtual, para que os senhorios possam anunciar na categoria “arrendamento acessível”. Diz o ministro que “não há uma medida única para resolver o problema [da habitação]”. E para já, nenhuma das iniciativas lançadas parece ter tido um impacto significativo.

O Programa de Arrendamento Acessível, por exemplo, tinha celebrado apenas 160 contratos até maio deste ano. “Apesar de ser recente, este número indica fraca adesão”, diz Cordeiro Santos, que destaca ainda o “contributo modesto” do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, criado em 2016, e que em julho de 2019 tinha atuado em apenas 219 fogos do Estado. O programa 1º Direito, por sua vez, propunha-se

**AS GERAÇÕES MAIS NOVAS
— 18 AOS 34 ANOS —
IMAGINAM O SEU FUTURO
NUMA CASA PRÓPRIA: 88%
DIZEM QUE GOSTARIAM DE
SER PROPRIETÁRIOS
DALI A 5 A 8 ANOS, E 12%
VEEM-SE A ARRENDAR**

CASAS SOBRELOTADAS NA EUROPA

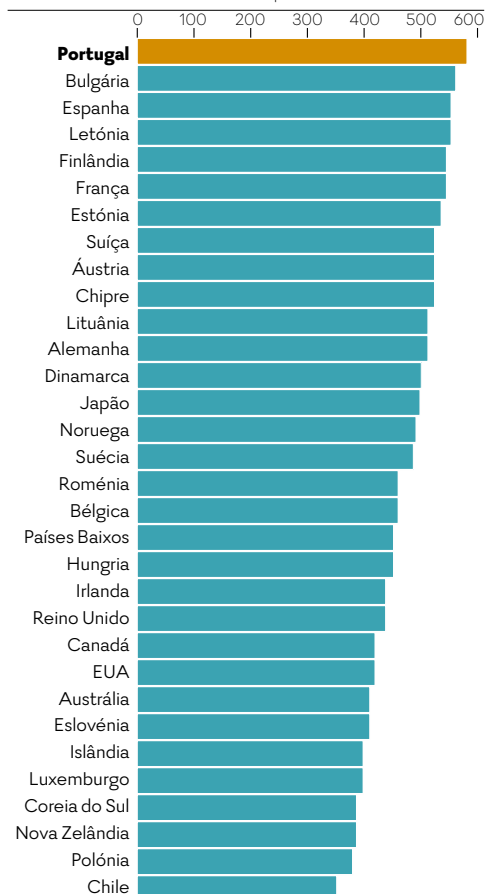
Em percentagem, em 2018



FONTE: EUROSTAT

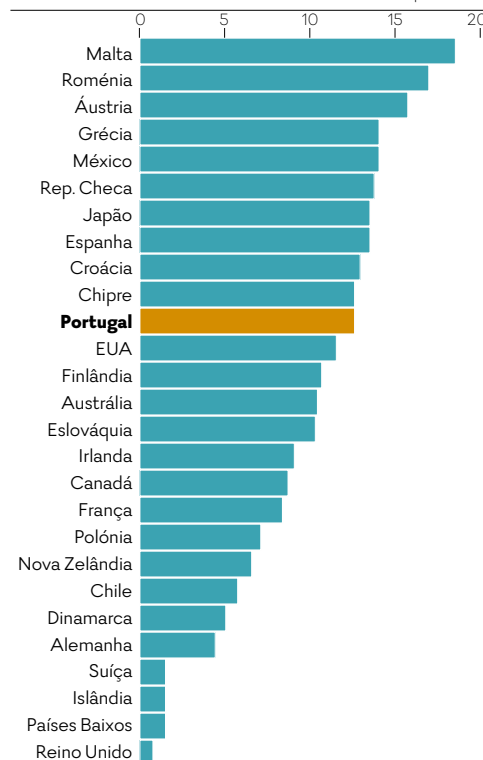
NÚMERO DE CASAS POR MIL HABITANTES

Na OCDE, em 2018 ou último ano disponível



NÚMERO DE CASAS VAZIAS

% do número total, na OCDE, em 2018 ou último ano disponível



FONTE: OECD QUESTIONNAIRE ON AFFORDABLE AND SOCIAL HOUSING – QUASH (2016, 2019)

apoiar 1300 famílias em situações habitacionais indignas, através de uma verba de €40 milhões prevista no OE-2019. Ora, em 2018, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) identificou cerca de 26 mil famílias em situação de carência habitacional: ou seja, pouco mais de 5% das famílias identificadas estão abrangidas. E no novo Orçamento suplementar está prometido um reforço de €55 milhões ao que já estava previsto para a habitação este ano, um valor que Cordeiro Santos diz ser “manifestamente insuficiente para resolver as necessidades atuais e futuras”.

META POLÍTICA “AMBÍGUA”

Esta crise “irá agravar a carência e a precariedade habitacional pelo efeito inevitável que terá sobre o emprego e o rendimento das famílias”, diz Cordeiro Santos. Porém, poderá ser também uma boa oportunidade para o país cumprir o direito à habitação previsto na Constituição. “Com a quebra do turismo, os proprietários poderão estar mais recetivos a dar outros usos aos imóveis que estavam afetos ao AL, e canalizá-los para arrendamento de longa duração.” A ANP não enumera uma solução desse tipo: a atividade turística “colapsou”, sim, mas os contornos da situação ainda não são totalmente visíveis. Frias Marques garante ainda que “o incumprimento da obrigação básica do pagamento da renda ao senhorio é generalizada”, e diz que a legislação do Governo no contexto da pandemia (empréstimos junto do IHRU para pagar a renda e moratórias até 1 de setembro) apenas “adia o problema”. Um problema maior será o da “precariedade habitacional” com que milhares de portugueses estão confrontados. Rendas exorbitantes, diz Cordeiro Santos, mas também casas “sobrelotadas e inseguras”, “com problemas estruturais, do ponto de vista térmico e acústico”, a que se junta a “insegurança por cessação do contrato de arrendamento ou aumento do valor da renda”.

A 23 de abril de 2018, na apresentação do programa Nova Geração de Políticas de Habitação, António Costa propôs uma meta: “Chegar ao dia 25 de abril de 2024 (...) podendo dizer que eliminámos todas as situações de carência habitacional. Ou seja, 50 anos depois do 25 de Abril, garantirmos a todos os portugueses uma habitação adequada.” Ana Cordeiro Santos destaca a “ambiguidade” da afirmação: “eliminar as situações de carências habitacionais é urgente”, mas isso não prova a “ambição” que é necessária “para garantir a todos os portugueses uma habitação adequada.” ●