



NOTA À COMUNICAÇÃO SOCIAL

Nº 05/2024

15 de maio de 2024

COMENTÁRIOS AO PACOTE DO GOVERNO SOBRE HABITAÇÃO

Nesta fase da vida política resultante desta maioria de direita na Assembleia da República, foram a IL e o Chega a desencadear o primeiro dos cíclicos ataques aos inquilinos, provisoriamente chumbado na Assembleia da República. Obviamente outros se seguiriam.

Passadas apenas 48 horas, eis presente o segundo dos cíclicos ataques com a apresentação pelo Governo de mais um pacote legislativo, desta vez com 30 medidas que, na sua substância, não altera o essencial do que seria de alterar nas políticas gerais da habitação e principalmente, que se destaca, no que respeita ao arrendamento.

O novo governo do PSD/CDS, na continuidade do governo de Passos Coelho/Assunção Cristas, ao replicar neste pacote medidas de 2012, intenta repor soluções já com mais de 20 anos no arrendamento.

Não é com soluções antigas, ultrapassadas e falidas que se atacam e resolvem os arrastados e os novos e graves problemas do arrendamento.

Vejamos algumas das medidas preconizadas em mais este pacote!

A flexibilidade do mercado de arrendamento:

- Pretende, encapotadamente, e para satisfazer os anseios e exigências dos proprietários e dos agentes e fundos imobiliários, atingir os inquilinos com contratos celebrados antes de 1990 fazendo-os transitar para o NRAU, ou seja, torná-los precários e de curto prazo, bem como aumentar as rendas para os chamados valores de mercado, especulativos e inoportáveis para a maioria destes inquilinos, maioritariamente idosos, de baixos rendimentos, sem alternativas de habitação, conduzindo aos despejos deste grupo vulnerável, sendo medidas sem ponta de humanidade e de consideração e respeito pelos mais velhos e enfraquecidos.
- Ignora que estudos recentes demonstram que apesar de estas rendas serem mais baixas do que as praticadas no mercado, a taxa de esforço destes idosos ronda os 50% pois os seus rendimentos, na generalidade oriundos de pensões, são de baixo valor relativo, vivendo em locais arrendados que não sofrem qualquer tipo de intervenção de reabilitação há décadas e as que sofreram foram no geral a expensas dos próprios inquilinos.
- Esta flexibilidade, um eufemismo em substituição da selvajaria, do mercado que se pretende neste pacote significa aprofundar a precariedade contratual e a

maior desregulação do mercado em ordem a permitir e apoiar a especulação das rendas e a exploração insana dos arrendatários.

- Esta flexibilidade do mercado significa a continuidade e possível aumento dos despejos dos inquilinos habitacionais e dos inquilinos não habitacionais, como sejam as coletividades de cultura e recreio (mais de cem despejadas nestes 20 anos só em Lisboa) as lojas históricas e de proximidade (demasiadas apesar de uma pretensa proteção que o Município de Lisboa, e não só, ignora).
- Esta flexibilidade é perniciosa porque vai acentuar a desregulação do mercado para proporcionar e manter todo o poder à propriedade em vez de se dever, isso sim, regular, registar e fiscalizar o mercado de arrendamento e adotar medidas para o credibilizar e dar confiança às partes.
- Esta flexibilidade é contrária aos interesses de cidadania ao ser cúmplice com a propriedade vaga e devoluta e conivente com a lassidão e o absentismo da propriedade, permitindo inclusive a sua degradação física, agredindo impunemente o ambiente e desfeando as cidades.
- Esta flexibilidade é perniciosa porque ignora medidas para incentivar e obrigar as casas vagas e devolutas, independentemente da sua propriedade, a estarem disponíveis no mercado cumprindo assim a sua função económica e social.

Alteração da lei dos solos e disponibilização de terrenos públicos para construção nova e redução de impostos:

- A alteração da lei dos solos responde por inteiro a uma das mais profundas, exigentes e essenciais reivindicações dos agentes e fundos imobiliários que pretendem ocupar mais território, mas o de propriedade pública, reservando os solos privados para a especulação imobiliária ou para a habitação de luxo, argumentando, sem o provar, que essa disponibilidade ao permitir e facilitar mais construção e mais oferta também irá promover a redução das rendas.
- Perspetiva a ocupação de novos solos públicos destinados isso sim a “*novas centralidades urbanas* (!?)” em zonas periféricas das cidades, com construção de baixa qualidade, sem transportes e serviços, guetizando novas populações, em particular as de menores rendimentos, com consequências nefastas tanto sociais quanto ambientais.
- Como bónus à propriedade acrescenta-se a redução do IVA de 23% para 6% sem as devidas garantias da redução efetiva do preço final, perspetivando isso sim o aumento dos ganhos e lucros dos agentes e fundos imobiliários, quando se devia considerar que esta possibilidade de redução fiscal se deveria aplicar exclusivamente a construção e reabilitação destinada ao arrendamento de forma fortemente controlada e fiscalizada.
- O que se intenta com estas medidas é o acentuar das dificuldades e os impedimentos para as classes médias e populares poderem viver nas cidades, destinando-as para os bem instalados e os turistas, e as periferias para as populações trabalhadoras.

Simplificação legislativa:

- Satisfaz as exigências e reivindicações dos agentes imobiliários desejosos de poderem decidir o que bem lhes interessa sem controle e fiscalização pública.
- Reduz e elimina a intervenção supletiva e necessária dos Municípios na gestão do território à sua responsabilidade.
- Reduz as receitas municipais afetando a capacidade de investimento e de intervenção da administração local no serviço público às populações residentes.
- Mantém em aberto a continuação do desvio de habitações para o alojamento turístico afetando os residentes e descaracterizando as cidades, transformando os seus centros históricos em parque de diversões, de comércio e restauração impessoal, incaracterístico e sem qualidade.

Um Pacote mais do mesmo:

- Apoia de forma clara, consistente, vantajosa e altamente favorável as reivindicações da propriedade.
- É indiferente quanto à urgência em rever a legislação de arrendamento, em regular, registar e fiscalizar eficazmente o mercado.
- Ignora o interesse em estudar, definir e adotar uma fiscalidade escalonada e progressiva, assente na área dos locados, para os rendimentos das rendas habitacionais, face à sua função social, na perspetiva de combater a especulação e de pressionar as rendas para valores comportáveis.
- É incapaz de reconhecer que a prioridade para a aumentar a oferta implica medidas fortes para a utilização dos milhares de casas vagas e devolutas existentes nos grandes aglomerados em vez da opção e facilitação de construção nova e descontrolada e a ocupação de novos territórios.

Concluindo:

- Trata-se de um conjunto de medidas que não coloca em causa as raízes do problema da habitação nem ataca as causas estruturais da crise habitacional e emergencial que se vive em resultado da aplicação da lei Cristas que urge revogar.
- Ignora a necessidade de regular, registar e fiscalizar um sector económico que deve satisfazer um direito de cidadania e garantir a sua função social.
- As soluções cosméticas e avulsas não resolvem os problemas que se acumulam e vão crescendo desmesuradamente.
- A tibieza no investimento público em habitação impede que seja um instrumento de concorrência no mercado de arrendamento e pressione as rendas para valores comportáveis.
- Não enfrenta os grandes proprietários e não protege devidamente os inquilinos.
- O despejo de subsídios ou apoios, mesmo quando estes se justificam e são necessários, não enganam os inquilinos quanto às intenções desta política de desregulação e de selvajaria no arrendamento.
- Falta enfrentar decididamente a Banca e colocar os seus avultados lucros, essencialmente resultantes dos juros, comissões e alcavalas astronómicos cobrados no crédito à habitação, ao serviço das populações, criando um fundo próprio destinado à habitação.
- No final, este pacote, se aplicado tal como se apresenta, mais uma vez vence a propriedade e perde quem pretende aceder a uma habitação.

Finalizando:

- A AIL deixa claro que os contratos celebrados antes de 1990 são para manter inalteráveis.
- A AIL insiste que urge alargar o apoio às rendas a todos os contratos de arrendamento habitacional independentemente da data da celebração do contrato, face à especulação e ao crescimento constante e incontrolável das rendas.
- A AIL insiste na urgência em regular, registar e fiscalizar o mercado de arrendamento.
- A AIL insiste em que as 25 medidas que apresentou ao governo têm de ser consideradas nas políticas de habitação.
- A AIL cá está, desde à 100 anos, e estará, para denunciar e combater estas políticas.

A Direção