



OPINIÃO

Rendas (in)seguras

[Luís Mendes, Geógrafo CEG/IGOT-UL](#) 29 Maio 2020, 00:25

O Programa da Renda Segura levanta dúvidas de princípio e de exequibilidade que levam a suspeitar da sua real capacidade para ampliar e diversificar mercado de arrendamento a preços acessíveis na cidade de Lisboa.

Não é novidade que, de há cinco anos a esta parte, Lisboa vive uma crise de habitação sem precedentes, com a escalada galopante de valores praticados quer no arrendamento, quer na aquisição de habitação própria, que se revelam crescentemente proibitivos para a esmagadora maioria da população portuguesa.

A conjuntura explicativa não se resume à turistificação, mas prende-se com um conjunto mais lato e estrutural: foi a viragem neoliberal dos sucessivos pacotes legislativos para uma reabilitação urbana mais pró-mercado (desde a criação das sociedades de reabilitação urbana em 2004); os programas Golden Visa e Residentes Não Habituais; a nova lei de arrendamento urbano (NRAU de 2012 ou lei dos despejos como é conhecida); o novo regime fiscal dos Fundos de Investimento Imobiliário; a lei do alojamento local de 2014 e a liberalização do uso do solo urbano aquando da recente revisão do PDM da cidade.

Acrescente-se a estes factores ainda a disponibilidade de um imenso parque habitacional devoluto e em ruína que funcionou como excelente oportunidade de negócio imobiliário, garantindo a investidores, proprietários e compradores internacionais, a extracção de significativas mais-valias. Todos estes aspectos, juntamente com o forte crescimento da procura turística na cidade, geraram uma “tempestade perfeita” que introduziu distorções significativas no mercado residencial.

A Câmara Municipal de Lisboa (CML), como agente de produção e gestão do espaço urbano e de ordenamento do território municipal, face ao dever que lhe assiste nesta matéria, tem vindo a lançar ou a reforçar programas e/ou instrumentos pontuais de forma

a inverter tendências de gentrificação e especulação imobiliária que distorcem o mercado de habitação todos os dias e coartam o direito à habitação e ao lugar de milhares de munícipes. São exemplos: a aprovação do Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa, o Programa da Renda Acessível (Lisboa PRA todos), o Programa do Arrendamento Apoiado, o Programa Habitar o Centro Histórico, o Programa da Renda Convencionada (já com várias edições), o Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível e o Programa Renda Segura. É sobre este último, lançado na passada segunda-feira, 18 de Maio, que nos vamos debruçar.

Aproveitando as isenções fiscais no Orçamento do Estado 2020, a intenção da CML com o Programa da Renda Segura (PRS) é arrendar casas a proprietários privados (de alojamento local, imóveis desocupados ou prédios livres) para depois as subarrendar a preços acessíveis através do Programa Renda Acessível. Com o objectivo até ao fim deste ano de abarcar cerca de um milhar de casas, o papel da autarquia será o de subsidiar a diferença entre a renda que pagar pelo imóvel — em contratos de no mínimo cinco anos — e aquela que, depois, vai cobrar ao inquilino, sendo que o valor máximo que a pessoa ou o agregado paga pela renda nunca poderá ultrapassar um terço do seu salário líquido.

Prosseguindo uma filosofia de arrendamento acessível, o PRS apresenta, de facto, considerandos positivos. Opta por um “preço travão” com a fixação de valores máximos de renda de acordo com uma tipologia, que é, em boa verdade, significativamente abaixo dos valores conhecidos de oferta no mercado de arrendamento para o conjunto das freguesias de Lisboa. Apresenta uma possibilidade de captação de propriedades devolutas ou outras disponíveis no mercado livre para compra e venda para o mercado de habitação acessível.

Pode ser, em situação de profunda crise do mercado de alojamento local (AL), e de arrendamento de curta duração, uma oportunidade de desviar propriedade afectas ao AL para habitação acessível e arrendamento de longa duração. E, finalmente, dado o contexto de urgência imposto pela crise de habitação Covid e pré-Covid e pelos sucessivos despejos que agravam a sangria demográfica da cidade, representa também uma resposta flexível a situações de emergência habitacional vividas em Lisboa, embora de curta duração e que não se poderá estender por muito tempo, estando até programaticamente dependente da situação financeira da CML.

Contudo, a nossa tese é que o PRS levanta dúvidas de princípio e de exequibilidade que levam a suspeitar da sua real capacidade para ampliar e diversificar mercado de arrendamento a preços acessíveis na cidade de Lisboa.

Não esgotando, naturalmente, o conjunto de soluções e medidas necessárias de política pública de habitação para combater a grave crise de oferta habitacional que se verifica na cidade, podemos afirmar que o PRS representa uma iniciativa positiva, mas insuficiente para estimular a oferta de arrendamento acessível no município. Funcionando, à semelhança de outros programas municipais nesta matéria, de forma pontual, de escala

reduzida e fragmentada, o PRS dificilmente captará propriedades privadas em número significativo para colmatar as carências habitacionais graves que se vivem na cidade.

Os incentivos que oferece não conseguem competir com a situação de mercado habitacional em roda livre, extremamente distorcido e sobreaquecido, altamente lucrativo para a maior parte dos proprietários que são senhorios, face a uma procura sobretudo externa com elevado poder de arrendamento – para mais, estando o mercado de arrendamento desprovido de monitorização, fiscalização e regulação por parte da CML ou de qualquer outra entidade estatal e/pública. Isto à semelhança do fracasso assumido do Programa de Arrendamento Acessível promovido pelo Governo.

Em tese, apesar do estímulo do mercado de rendas acessíveis através da promoção de uma política de subsidiação dos privados (mesmo que desaconselhada e rejeitada pela esmagadora maioria dos estudos internacionais que versam sobre políticas de arrendamento e habitação acessível), o PRS vale pela regulação indirecta deste mercado de arrendamento, por via do aumento da oferta pública. Contudo, temos, a nível nacional e municipal, e olhando para experiências internacionais, de começar a pensar em controlo de rendas e tectos de renda, ou seja, limites máximos para a subida das rendas.

Nesta matéria, e apesar do bem-vindo “preço travão” estipulado em função da tipologia da habitação, parece-nos que a CML, nesta matéria, não pode ir muito mais longe, perante o NRAU de 2012 em vigor, nos contornos em que este figura e que permite a neoliberalização completa do mercado de arrendamento.

Há que reconhecer, com o lançamento do PRS, um esforço grande e engenhoso por parte da CML em procurar mitigar as fortes carências de arrendamento acessível existentes na cidade, com uma proposta que visa conciliar o mercado com a comunidade e com o Estado. Mas a estrita dependência do PRS da consulta prévia do mercado para a contratação dos arrendamentos na busca das melhores condições em razão do funcionamento dos mecanismos de oferta e procura, e não em razão de um real diagnóstico do número de agregados familiares lisboetas em risco de despejo e cujos rendimentos médios não permitem aceder a habitação na cidade, demonstra como a visão deste programa e a sua execução pode ficar espartilhado pelo mercado e refém da sua lógica e interesses.

Em alternativa ao PRS, pugnamos por uma política municipal de habitação ampla, integrada e integradora, que garanta a vivência e apropriação das áreas urbanas históricas e consolidadas da cidade, bem como do tecido urbano periférico, numa lógica de sustentabilidade económica, ambiental e social, como se exige num direito à habitação para o direito à cidade. Para isso é necessário que a CML mobilize e valorize o património imobiliário municipal e promova a sua manutenção ou reabilitação, colocando os seus próprios devolutos ao serviço do direito à habitação de modo a salvaguardar uma utilização plena no cumprimento da função social da propriedade, sobretudo tendo em conta as necessidades das populações mais vulneráveis ou em risco social, dando prioridade aos despejados ou em situação de despejo.

Há que retomar a iniciativa municipal na elaboração de projectos e realização de obras de reabilitação urbana, através de empreitadas circunscritas e de mais reduzido valor, mas com maior utilidade social e valor de uso habitacional para as populações que se demonstrem mais carentes e deficitárias no acesso ao direito à habitação.

Sendo a CML a primeira e maior proprietária da cidade, é necessária a concretização de um Programa de Arrendamento Acessível Municipal que aloque a criação de uma bolsa de fogos para arrendamento a custos acessíveis, a partir do património municipal imobiliário disperso, fundamentalmente financiado por dinheiros públicos, não excluindo a criação de incentivos aos particulares para que coloquem património seu nesta bolsa e alargando o âmbito deste programa à Santa Casa da Misericórdia e às IPSS. Desta forma, estará também o Município de Lisboa a fazer uso dos instrumentos legais e contratuais ao seu dispor para, com urgência, ter atuação reguladora de mercado, eliminando/mitigando as distorções que se verificam no arrendamento habitacional de média/longa duração, assim oferecendo resposta em tempo útil a quem procura habitação.

Por outro lado, a CML não deve prescindir da possibilidade de exercer o direito de preferência e o direito de expropriação que lhe assiste, em relação a edifícios de vocação habitacional que se considere nucleares para a organização de dinâmicas urbanas locais, susceptíveis de contribuir para a efectivação do direito à habitação, designadamente em áreas de forte pressão urbana. Aliás, esta situação está prevista, igualmente, na Lei de Bases da Habitação.

Privilegiando a resiliência da cidade, cujas dinâmicas estão ancoradas na tríade da sustentabilidade social, ambiental e económica, que se quer para um tecido urbano coeso e promotor de justiça social e espacial, é pernicioso que se mantenha uma atitude irresponsável e anti-social típica do Estado neoliberal, que é a de Institutos e outras entidades públicas e de Municípios alienarem habitação pública, seja em bairros de forma contínua, ou dispersa, umas vezes ao desbarato e outras competindo e alimentando a especulação. Deste modo, contribui-se 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 baixos, médios, a jovens, a estudantes.

Há que estancar a alienação de propriedade pública vocacionada para habitação, devendo recuperar-se, para que se aloque a existentes a bolsas destinadas ao arrendamento, preferencialmente geridas a nível municipal, intermunicipal ou metropolitano, considerando o conhecimento local das necessidades, a dimensão patrimonial e a proximidade decisória.

Mas 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 acessível.

Para tal é necessário que a CML adopte uma posição mais pró-activa e progressista (de “reivindicação” como refere Fernando Medina diversas vezes) de exigência do Governo o necessário investimento na promoção pública da habitação e o relançamento de programas de construção ou reabilitação para habitação a preços acessíveis, em cooperação com o município, como responsabilidade do Estado consignada na Constituição da República Portuguesa. Pode exigir-se de forma mais progressista a criação de legislação que permita que as autarquias locais adquiram imobiliário devoluto a preços não especulativos, com o objectivo de o arrendar a preços acessíveis, regulamentando esta matéria, tal como previsto na Lei de Bases da Habitação.

O autor escreve de acordo com a antiga ortografia.