

## ‘A Habitação é para as pessoas!’: Entrevista com Ana Pinho, Secretária de Estado da Habitação

Realizada por Eduardo Ascensão (CEG-IGOT, ULisboa), Rita Cachado (CIES-ISCTE, IUL) e Ana Estevens (CEG-IGOT, ULisboa), a 28 de Março de 2019. Transcrição de Leandro Gabriel (CEG-IGOT, ULisboa).

**Ana Pinho** é Secretária de Estado da Habitação e foi responsável pelo lançamento da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), entre as quais se incluem programas como o *1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação*, para famílias em situação habitacional grave, ou o *Programa de Arrendamento Acessível*. Arquitecta, doutorada em Planeamento Urbano (FA-UTL, 2009), trabalhou como investigadora na área da reabilitação urbana entre 2001 e 2012 no LNEC, tendo mais tarde uma passagem pela FundiEstamo, empresa de gestão de activos imobiliários públicos.

Nesta entrevista aborda questões sobre a capacidade de implementação do *1º Direito*, os princípios subjacentes aos programas de realojamento e de rendas acessíveis, o acesso à habitação face à atractividade imobiliária de Lisboa e Porto para investidores internacionais bem como os seus modelos de habitação internacionais de referência.

**Começávamos pelas populações mais vulneráveis, pelo *1º Direito*. Será um investimento direto do Estado, pelo menos numa parte muito substancial, para dar resposta aos 25 ou 26 mil agregados recenseados no Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional finalizado em Fevereiro de 2018. A nossa pergunta relaciona-se com os 40 milhões de euros orçamentados para 2019 para o programa, fazendo um exercício relativo à ordem de grandeza desse orçamento. Se pensarmos em três núcleos, como por exemplo Vale de Chicharos (vulgo Jamaica no Seixal), Santa Marta de Corroios (Seixal) e o Segundo Torrão (Almada), resolver apenas esses três, que são mil agregados dos 26 mil, custaria logo os 40 milhões. Como é que se vai chegar aos restantes?**

Em primeiro lugar, será apenas um detalhe mas o *1º Direito* não nasce para dar resposta a estes 26 mil agregados. Foi feito um levantamento, identificou-se esta ordem de grandeza, mas este levantamento não é estático. Ou seja, o *1º Direito* nasce da necessidade sentida de haver um novo programa de resposta às carências habitacionais mais graves no país, atualizado e aperfeiçoado face aos anteriores. As que forem. Termos esta ordem de grandeza é muito importante para se ter uma ideia dos meios a mobilizar, mas o recenseamento não fechou, como no caso do Programa Especial de Realojamento (PER). Ou seja, as Estratégias Locais de Habitação que os municípios apresentam, com a identificação das famílias, podem vir a ser atualizadas ao longo do tempo, ao contrário do que sucedia no PER. Esta pequena rectificação é muito importante, para ficar explícito que o programa serve para dar resposta a pessoas nestas situações, não às pessoas que foram identificadas num determinado momento estacionário no tempo.

Em segundo lugar, o *1º Direito* implica um passo inicial que é o desenvolvimento de Estratégias Locais de Habitação (ELH), que achamos que serão fundamentais para calcular algumas coisas que até já tinham sido diagnosticadas no PER. É pelas estratégias que os municípios demonstram as suas prioridades, mas também que ninguém fica para trás. Ou seja, as estratégias têm de dar resposta a todos os níveis identificados, com as soluções apontadas no *1º Direito* e de acordo com os princípios que o programa enuncia, nomeadamente a integração social e territorial, o acompanhamento, a participação, todas essas questões que nós sentimos que no PER ficaram menos bem resolvidas. Ou seja, a ELH também demonstra de que forma é que a política de habitação – aqui em particular para os mais carenciados, mas elas podem ser mais amplas – está integrada na estratégia de desenvolvimento territorial e social do município. A seguir às estratégias, temos a assinatura dos contratos de financiamento. O município apresenta a sua estratégia, que é faseada, e depois vão sendo assinados os vários contratos de financiamento previstos na mesma. Assinado o contrato de financiamento, é preciso, em muitos casos, lançar a obra ou para a aquisição de fogos, aprovação das

assembleias municipais, do Tribunal de Contas... Como o dinheiro é disponibilizado mais à frente, não faria sentido no primeiro ano estarmos com verbas irrealistas. Aliás, parte significativa do dinheiro que existe este ano só poderá ser executada nas soluções mais expeditas. Por isso, os 40 milhões de euros, do nosso ponto de vista, são um valor até dificilmente executável no primeiro ano. No relatório do Orçamento do Estado (OE) é feita uma previsão da verba para os vários anos, até 2024. Depois esta verba sobe consideravelmente, considerando nós que os terceiro e quarto anos serão provavelmente aqueles que terão maior execução.

**Perguntando de outra maneira, talvez mais provocatória, a Secretaria de Estado tem o compromisso de que ao longo dos anos os 700 milhões vão ser executados?**

Está no relatório do OE. Vão ao relatório, está lá um quadro que distribui os 700 milhões pelos vários anos.

**Portanto há esse compromisso político?**

Há esse compromisso, que o Governo deixou bem explícito e claro naquele quadro que acompanha o OE. Sem prejuízo de, imaginem, num ano haver menos execução, no ano seguinte se prever mais, porque os contratos de financiamento são plurianuais. Ou seja, se tivermos contratos de financiamento que nos apontem que no ano seguinte será preciso mais verba, é estimado que isso possa vir a acontecer. O compromisso está claramente assumido pelo Governo.

**Que tipos de feedback têm tido das Câmaras? Elas também necessitam de financiamento para a sua parte da estratégia local?**

E têm-no. O *1º Direito* dá financiamento para a realização das próprias estratégias. Dá apoio financeiro e técnico. Neste momento estão a entrar três pedidos de financiamento por dia, de tal maneira que vamos reforçar a verba que tínhamos pensado para o apoio técnico, em particular neste primeiro ano em que será mais necessário para dar resposta à grande adesão e solicitação que estamos a ter por parte dos municípios.

**Foram poucos os que já apresentaram a estratégia...**

Entregaram os que tinham o trabalho mais avançado, o que também é natural. A estratégia para ser bem feita tem de estar num patamar de qualificação superior, por exemplo, ao do PER. Aí, se forem precisos mais dois, três ou quatro meses para termos uma boa estratégia que nos garanta uma boa resposta, eu acho que devemos pagar o preço desse tempo extra. Acho que é preferível termos respostas mais qualificadas, mais integradas no tecido social, mais bem pensadas face à realidade das famílias, com levantamentos mais apurados, do que avançar-se para soluções que depois de estarem no terreno são muito complicadas de resolver, como vimos no caso do PER.

**Portanto este ano está a ser sobretudo para esse apoio técnico...**

Os municípios estão a desenvolver as estratégias. Temos municípios que já as entregaram e acreditamos, pela dinâmica que está a existir, que isto irá avançar como uma bola de neve. Tal como sucedeu com os pedidos de apoio, que começaram de forma algo lenta: muitos municípios nem tinham reparado que esse apoio existia, apesar das sessões de esclarecimento, e depois começaram a surgir em grande força. Soube esta semana que estão a chegar, em média, três pedidos por dia ao IHRU.

**Excelente. Mudando um pouco de assunto... A percepção geral que se tem, quer pela imprensa quer por alguns levantamentos empíricos, é que os fundos de investimento imobiliário têm mostrado dificuldade em disponibilizar habitação para rendimentos médios, apostando sobretudo nos sectores alto ou de luxo. Até tendo em vista o seu passado profissional, na reabilitação e na FundiEstamo, e algum feedback que possa ter desses atores, o que é que falta para, de facto, apostarem mais em habitação para rendimentos médios?**

Há fundos de investimento muito diversificados. O fundo de investimento é um veículo. Como qualquer instrumento, podemos usá-lo para múltiplos fins. Eu posso dar um copo para beber água ou para beber vinho. Há fundos de investimento imobiliário que tradicionalmente apostam em investimentos de rendimento médio a médio-longo prazo. E há fundos de investimento imobiliário que apostam na máxima

rentabilização a curto prazo. Isto tem muito a ver com o perfil do investidor. Por exemplo, no primeiro caso temos os fundos de pensões, seguradoras e outros, que na Europa têm sido tradicionalmente muito importantes em assegurar habitação para arrendamento às classes médias. Depois temos fundos cujo objetivo é ter maior rentabilidade a curto prazo, mesmo com maior risco. São estes últimos que não se orientam para uma oferta habitacional para arrendamento para a classe média, mas para produtos que lhe dêem o tipo de rendimento que pretendem. Mas eu não posso concordar quando se diz que os fundos têm de dar resposta. Alguns tipos de fundo, isso sim, historicamente na Europa têm sido uma fonte de resposta muito interessante. Em relação aos outros, eu não penso que a questão aqui seja em atraí-los. Onde eu acho que podemos atuar é em melhorar a atratividade, a segurança e a rentabilidade, até para permitir o aumento da oferta dos promotores que querem investimentos de médio prazo.

### **O que é que esses pedem?**

O que qualquer investidor normalmente pede: mais rentabilidade, menor risco. Daí, por exemplo, um instrumento como o *Programa de Arrendamento Acessível* isentar a tributação de rendimentos e ter acoplado os seguros de arrendamento, para redução do risco. Daí, também, a revisão da Portaria de 1997 sobre habitação de custos controlados, já publicada como Portaria 65/2019, que vem não só atualizar o que eram os requisitos para uma habitação ser considerada de custos controlados, dando acesso a uma taxa de IVA a 6%, como fazer outras duas coisas. Por um lado, a antiga Portaria definia limites de construção e limites na primeira transação por venda, mas deixava de fora a reabilitação, deixava de fora o limite ao arrendamento e deixava de fora a manutenção dos custos controlados da habitação ao longo do tempo. Esta nova Portaria não só atualiza os parâmetros, como elimina o preço de construção, ou seja, o custo da construção não é um limite porque, se se puder gastar mais na construção, desde que a oferta seja a custos acessíveis, isso é para o bem das famílias. Não é promover uma construção mais barata o que interessa mais. O que interessa, do ponto de vista da política de habitação, é promover que a disponibilização da habitação dê resposta às necessidades das famílias. De qualquer modo, a promoção passa a ter um IVA de 6% quando seja para estes fins, implicando uma redução muito significativa dos custos de construção. E os preços de arrendamento mantêm-se, apenas com coeficientes de actualização, durante pelo menos 25 anos.

### **Se por exemplo o promotor, a meio dos 25 anos, quiser alterar o valor da renda, tem que pagar o imposto atrasado de que na altura foi desonerado?**

Exatamente. Adicionalmente, nós temos um outro problema que é o financiamento para promoção de mais habitação para arrendamento a custos acessíveis. Por uma razão: os financiadores tendem a querer maturidades até 20 anos, mas o retorno do investimento em arrendamento, normalmente tende a ser possível apenas num período superior. Então temos uma dificuldade que é sentida por quem quer promover este tipo de habitação. A esse nível nós atuamos em duas frentes. Por um lado, estamos a renegociar o [programa] *Reabilitar para Arrendar*, tendo em vista poder financiar investimento para arrendamento a custos acessíveis, o que até aqui não se podia. E por outro, dar uma resposta alternativa à compra de casa porque neste momento a oferta de arrendamento é tão escassa que leva grande parte das famílias a procurar a opção de compra de casa, o que nos preocupa muito, tanto pelos preços estarem muito altos como pela questão do endividamento. O impacto que a subida da taxa de juro poderá ter [pode ser grande], e mesmo famílias letradas muitas vezes não prevêem o impacto que um aumento da taxa de juro de 3% ou 4% pode ter no seu orçamento familiar. Além de acharmos que a rigidez do ocupante-proprietário joga de forma difícil com a nova realidade social das famílias que têm mobilidade...

### **Aqui entraria a ocupação permanente vitalícia [Direito Real de Habitação Duradoura], é isso?**

Sim, a proposta que temos do *Direito Real de Habitação Duradoura* procura dar resposta a duas situações. Por um lado, as famílias mais jovens que tendem a ter uma mobilidade e um percurso profissional muito mais dinâmico, tendem também a ter um percurso pessoal e familiar que não é linear. Reparem que uma das principais razões para o incumprimento é o divórcio, não é a quebra de rendimentos. E reparem como é que isto impacta na habitação: com um divórcio, em particular quando há custódia partilhada, não se reduz a necessidade da tipologia, [pelo contrário] pode quase duplicar as necessidades de tipologias, e o regime de casa própria tem dificuldade em dar resposta a estas situações. Na outra ponta etária, a aquisição de casa por pessoas em idade mais avançada ou pessoas com algum tipo de doença é extremamente

dificultada. Como a maioria dos portugueses comprou casa, chega a uma idade mais avançada e tudo o que poupou está materializado na casa. Não pode capitalizar a poupança que fez na casa porque depois não tem estabilidade. Ora esta nossa proposta permitiria, por exemplo, a estas famílias ou a alguém que quer voltar à sua terra natal, poder vender a sua própria casa, capitalizar a sua poupança, investir uma parte dela na aquisição do direito, mas uma parte pequena, e disponibilizar todo o resto do dinheiro para o seu projeto de vida nesta nova fase, para ajudar os filhos... mas sabendo que pode residir ali até ao fim da sua vida. Dá segurança. Mas imaginemos alguém com um problema de saúde grande e que deixa de ser autónomo: nos 10 primeiros anos tudo o que entregou de caução é devolvido ou herdado [no caso de óbito]. A partir daí, 5% por ano é do proprietário, sendo que [o detentor do direito] precisará de estar a usufruir da casa há 30 anos para não ver nenhuma parte da caução devolvida. No caso das famílias mais novas isto dá-lhes toda a estabilidade da compra de casa, sendo que se precisarem de sair nos primeiros 10 anos, voltam com a caução, podendo reinvestir a caução numa nova habitação ou noutra opção qualquer.

**O Ministro do Ambiente disse no dia em que o *Direito Real de Habitação Duradoura* foi apresentado algo que nos suscitou curiosidade: que sendo um direito real é, naturalmente, transaccionável. Que tipo de transações é que têm em mente? Ou seja, se um direito que está ligado a uma pessoa é transaccionável, ele pode ser posto num pacote e depois ser financeirizado?**

Não!

**Em que medida é que ele seria então transaccionável?**

Não, há aqui uma confusão. O que é possível fazer com este direito real é um morador ou agregado familiar hipotecar o próprio direito para se financiar para a caução. Ou seja, o direito pode ser dado como garantia para o financiamento da própria caução. Mas o direito é pessoal. Não pode ser de nenhuma empresa, é pessoal e vitalício.

**Era aí que queríamos chegar...**

O direito é pessoal. É para habitação permanente. Por isso, uma pessoa não pode vender o seu direito a outra. Pode é dá-lo como garantia para uma hipoteca. Adicionalmente, o próprio proprietário pode readquirir esse direito, mas estamos a falar da possibilidade de hipotecar e de dar o direito como garantia. Não se pode constituir um *Direito Real de Habitação Duradoura* para uma pessoa coletiva. Ele é um direito real de habitação.

**Mas imagine que dando o direito como garantia a um banco, se depois se falha algum pagamento e o banco aciona a garantia, com que direito é que o banco fica?**

O que está proposto em consulta pública é o seguinte: o proprietário tem na sua mão a caução, que é o valor máximo financiável. Este valor é integralmente do morador até ao final dos [primeiros] 10 anos e pode ser mobilizado para cobrir dívidas de hipoteca, caso elas existam. Se por alguma razão, com probabilidade baixa, faltar alguma coisa, o proprietário pode adquirir o remanescente, liquidar a hipoteca, ficando ele credor desse remanescente face ao inquilino. Mas isto é uma possibilidade remota. Reparem: este dinheiro está na íntegra no proprietário e vão-se pagando as prestações. O que o banco transacciona é o próprio direito real, mas o direito real é feito pela vida do primeiro. Ou seja, é a ocupação daquela casa nas condições inicialmente contratadas. Mas como digo, sendo a caução mobilizável explicitamente para o pagamento da dívida, estas serão situações extremamente excecionais.

**Ok.**

A caução serve também de garantia porque também é do interesse do proprietário, numa situação destas, poder disponibilizar o direito real a outro morador.

**A previsão é que estes proprietários sejam indivíduos, bancos...**

Está aberto a quem quiser aderir. Não tem qualquer restrição. Não obstante, alguém que tenha mais do que um alojamento vai poder capitalizar, provavelmente, mais com a própria caução. O proprietário ganha uma redução de risco enorme porque, como pode usar a caução para pagar dívidas, mesmo que haja

incumprimento, ele tem a segurança de ter o dinheiro. Em segundo lugar, ele pode mobilizar a caução para a rentabilizar. Ora, tendo só uma, e como tem de a devolver, vai ter mais dificuldade... As opções de rentabilização terão sempre de ser opções que ele possa resgatar nos períodos estipulados no diploma, e poderão dar mais rentabilidade se tiver mais do que uma habitação, pode fazer um aprovisionamento porque não é provável que todos os seus moradores saiam no mesmo ano, e sempre que um sai ele pode constituir um novo direito. Por isso, poderá usar parte das cauções em seu poder para se financiar e investir em obras, por exemplo. Nós acreditamos que o *Direito Real de Habitação Duradoura* não está a competir com o arrendamento, o seu grande objetivo é ser uma alternativa à compra de casa. Mas talvez não seja para aquele proprietário que tem uma ou duas habitações que quer arrendar por algum tempo, mas que poderá querer mobilizar para os seus filhos ou para ele próprio mais à frente... não! Isto é para uma habitação vitalícia. Ou seja, isto é para proprietários...

### **Que têm um portfólio de...**

Não! Podem só ter uma propriedade, mas que essa seja mesmo um investimento predial, porque se for para arrendar durante algum tempo mas não se quer comprometer muito, não é esta a solução. Não é, de todo! É para poder até permitir que haja mais financiamento, pois esta capitalização da caução pode permitir ser mais fácil aos bancos financiar investimento em habitação porque, pelo menos parte do investimento pode ser recuperado com mais rapidez e haver maior disponibilidade de financiamento para promoção de oferta habitacional alternativa à compra e venda. Mas mais do que com o número [de imóveis do proprietário], tem muito a ver com o perfil do proprietário, ou seja, tem que ser alguém que veja aquele imóvel ou aquela fração como uma fonte de rendimento a longo prazo. É para isso que ela está orientada.

### **O diagnóstico de que importa aumentar o *stock* habitacional público foi desde o início aceite e partilhado pelo Governo...**

Fomos nós os primeiros a lançar a meta de aumentar para 5% o parque com apoio público...

### **Nesse sentido, como vê as críticas que referem que os programas de subsídio a rendas acessíveis apenas alimentam uma valorização imobiliária, em parte desconectada dos rendimentos médios dos portugueses e, que a longo prazo são um investimento sem retorno, no sentido em que, passados x anos e y milhões de subsídios à renda acessível, o *stock* habitacional de propriedade pública continuará a ter os mesmos 112 mil fogos?**

Primeiro, a meta do Governo é aumentar para 5% a habitação com apoio público. Segundo, temos dois programas muito fortes para aumento da oferta pública. O que achamos é que a dimensão e a urgência do problema é tao grande que nós devíamos complementar isto com mais coisas. Não é substituir, é adicionar. Ponto três: não há subsídio. O subsídio é o *Porta 65*. E esses sim, os subsídios diretos ao arrendamento, fazem subir os preços. Ou seja, quando é dado um subsídio ao arrendamento no mercado livre, isso vai aumentar a disponibilidade das famílias para pagar. No imobiliário, o preço está muito mais ligado à disponibilidade para pagar do que ao preço de produção. Logo, subsídios diretos ao arrendamento ou à compra, como foi o crédito bonificado, é que fazem disparar os preços. O que nós propomos é a efectiva garantia de que há redução do preço da renda e que o benefício é apropriado pelo morador.

### **Mas quem tem isenção fiscal é o proprietário.**

Mas é obrigado, à cabeça, a descer 20% do preço das rendas. Logo à cabeça. Ou seja, parte significativa da tributação não cobrada está logo refletida na baixa do preço de rendas, o que não acontece de modo algum quando se dá subsídio direto à família. Ou seja, esta é a forma pela qual é possível garantir, à cabeça, de quem de facto se apropria da receita que não vai ser auferida pelo Estado são as famílias, invertendo a lógica que existia no crédito à habitação e invertendo a lógica dos subsídios diretos em arrendamento no mercado livre. Por isso é que a via é esta. E de novo volto a dizer: o que nós estamos aqui a fazer é complementar a nova oferta pública porque a urgência é enorme e não temos casas prontas: toda a nova oferta pública tem de ser promovida, enquanto nós formos conseguindo ir buscar ao mercado o que está disponível, isso pode-nos ajudar a ter pelo menos alguma parte do necessário disponível mais cedo. A terceira via [para aumentar a oferta] é o agravamento de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que foi agora aprovado e que torna de facto incomportável ter um devoluto nas áreas de pressão urbanística.

Copyright © 2019 (Ascensão, E., Cachado, R., Esteves, A.).

Licensed under the Creative Commons Attribution Non-commercial No Derivatives.

Available at <http://revistas.rcaap.pt/cct/> DOI: 10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2019.038.int01

UID/SOC/03126/2013

**Em termos de desejo, porque as coisas nem sempre são fáceis de garantir, daqui a 10 anos em quanto é que quantificaria que seria desejável ter de parque de propriedade pública? Dos actuais 112 mil fogos para...?**

Exatamente o que está na Nova Geração de Políticas de Habitação, as metas que estão definidas nesse horizonte significa passar de 2% para 5%.

**Mas 5% é com o apoio público e não de propriedade pública.**

A nós interessa-nos o global. A meta que temos definida soma tudo. São 170 mil casas acima das actuais 120 mil... Além disso, gostaríamos de convergir para a média europeia na sobrecarga [taxa de esforço dos agregados] do setor do arrendamento, em que estamos a 35% e a média está a 27%. Não é o mundo ideal, mas achamos que um primeiro passo muito significativo seria conseguirmos chegar à média europeia, a nível de sobrecarga com os custos habitacionais.

**A propósito de Europa, qual é o sistema de habitação internacional, na verdade europeu ou outro, no qual mais se revê? E porquê?**

Não há um. Há vários que nos interessam muito, que nós andamos a estudar, desde a Holanda, Alemanha, Áustria, Dinamarca... Achamos que todos estes têm propostas interessantes e tentamos ir buscar alguma inspiração, sempre com as dificuldades muito grandes de as transpor para a realidade nacional, pois temos um ponto de partida muito diverso, porque não temos *stock*. E há aqui uma coisa que temos de perceber: há um conjunto de medidas que, se forem implementadas antes de ter *stock*, o que se vai é criar uma crise habitacional, agravando a que já existe. Ou seja, há um conjunto de medidas que até poderiam fazer sentido, mas para as quais era necessário ter um *stock* que Portugal não tem.

**Mas consegue dar exemplos do que gosta de cada um desses sistemas?**

Acho muito interessante a forma de indicar preços de referência de arrendamento na Alemanha, as “Mietspiegel” que fazem para cada cidade, e nós começamos a dar passos para nos irmos aproximando. Quando nós tomámos posse, nem sequer existia um valor público de qual era o preço que estava a ser praticado. Havia valores veiculados pelo mercado mas não tínhamos a aferição real, concreta, oficial e pública dos valores da venda e de arrendamento. Aliás, a discussão que se está a assistir hoje, até nas bancas dos jornais com os valores que saíram ontem do Instituto Nacional de Estatística (INE), só é possível ter com esta credibilidade e rigor porque agora temos estes dados. Este sistema de informação é muito interessante...

**Que na Alemanha está ligado à ideia de que tudo o que passa para lá disso até pode ser criminalizado como renda de usura.**

A Alemanha já teve as rendas completamente liberalizadas e o que as regulava era a informação. Ou seja, só o facto de qualquer um de nós saber, em concreto, qual é o preço que está a ser praticado para casas com determinadas características tem um enorme elemento regulador do mercado. Só tendo essa base é que uma família consegue avaliar se o que lhe estão a pedir é ou não é razoável face ao mercado. Depois temos uma outra questão: não foi só o preço das rendas que aumentou, nos últimos anos está-se a reduzir o número de contratos. Temos, em paralelo, menos contratos e preços mais altos. Isto prova que temos, de facto, uma falta de atratividade no setor do arrendamento porque as coisas estão a ser mobilizadas para outros fins. No panorama nacional que temos, com quebras significativas nos números de casas disponíveis e já com os preços tão altos porque não temos oferta, criarmos coisas que não sejam atrativas de mais oferta seria introduzir uma quebra muito grande, quando nós não temos tempo para ter uma resposta pública. (...) Se neste momento a nossa opção for tornar menos atrativo o arrendamento no país, o que nós vamos ter como resposta é um agravamento ainda maior da crise habitacional. Por isso, as medidas têm de colar sempre com a realidade no terreno. E nós não temos tempo útil para dar resposta do outro lado a algo deste tipo. E temos de ter muita cautela para não chegarmos a uma situação, da qual não estamos tão longe como isso, das pessoas não conseguirem nem comprar nem arrendar. E é aí que temos de analisar tudo com muito cuidado, porque é a realidade que temos.

**E quanto aos modelos dos outros países que mencionou, Áustria, Dinamarca, Holanda?**

Copyright © 2019 (Ascensão, E., Cachado, R., Estevens, A.).

Licensed under the Creative Commons Attribution Non-commercial No Derivatives.

Available at <http://revistas.rcaap.pt/cct/> DOI: 10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2019.038.int01

UID/SOC/03126/2013

Acho muito interessante a forma como na Holanda se chega ao que deve ser o valor de referência no arrendamento. Nós inspirámo-nos nessa forma também para o *Programa de Arrendamento Acessível*, embora simplificando muito o modelo. O nosso é bastante mais simplificado porque se arrancássemos com um sistema tão detalhado e complexo como o holandês, que do ponto de vista qualitativo é bastante interessante, na prática iríamos afastar, devido à complexidade e burocracia, os interessados. No caso da Áustria vejo como muito interessantes as formas como a política de habitação consegue promover a coesão social e territorial, até pela própria descentralização dessas mesmas políticas. Em todo o lado a realidade é muito assimétrica e coisas que fazem todo o sentido em Lisboa não fazem, provavelmente, noutros sítios. Por isso, eu acho que esta questão de termos políticas que possam adequar-se e dar resposta às dinâmicas locais também é muito importante. Na Dinamarca acho muito interessante as formas alternativas de propriedade, até para resolver problemas que nós temos, mas que temo que possam agravar-se: de dificuldades nas obras de conservação e logo de segurança, salubridade e condições de habitabilidade da larga maioria dos portugueses que moram em propriedade horizontal. E também os sistemas de financiamento no âmbito do seu setor de arrendamento com apoio público.

### **Será de seguir um caminho do tipo holandês, com as *housing associations* como actores importantes?**

Se estamos a falar de associações, de cooperativas, de economia social ou solidária, eu penso: “Venham!” Nós não temos nada. Estamos a criar as condições para esse caminho poder surgir de facto, sem grandes reservas, no sentido em que o que nos interessa, mais que o meio, é o próprio fim. Como sabem, o setor cooperativo sempre teve uma majoração de 20% nos limites para habitação de custos controlados, ou seja, tem mais facilidade em poder promovê-la do que outros promotores. Mas hoje em dia também vemos novas coisas a surgir, novas formas de associativismo, a economia social e solidária. Não vejo que tenhamos de escolher um só caminho. Estamos numa situação próxima do zero. Temos a promoção pública e pouco mais, por isso o que vier será bem-vindo.

### **O movimento de ativismo a favor de melhorias nas condições habitacionais ou contra a gentrificação nos centros históricos de Lisboa e Porto são, para o poder executivo, uma ajuda ou o contrário? Isto é, ter uma presença que, às vezes, pode ser antagónica do ministério, das câmaras municipais, mas que chama a atenção para as dificuldades do sector, ajuda? Ou, pelo contrário, preferia que ele não fosse tão vocal?**

Do ponto de vista global, todos os movimentos da sociedade civil não só são legítimos como enriquecedores. O que falta é mais envolvimento da sociedade civil nas políticas públicas, começando pelas eleições, mas indo até à discussão das próprias políticas públicas. Os governos devem representar a sociedade civil, mas tudo o que seja fazer ouvir a vontade, as necessidades e as aspirações da sociedade civil só pode ser enriquecedor para a democracia. Repare, eu venho da área da reabilitação e habitação, e a reabilitação foi lançada com o famoso *slogan* italiano “Reabilitar é revolução” ou “Habitar é revolução”. Em Portugal, com o 25 de Abril, o peso que também houve na reabilitação e na habitação também veio muito da base. Nas áreas que eu tutelo neste momento, o histórico é de um fortíssimo poder que é dado aos poderes públicos, por parte da sociedade civil, para dar respostas nestas áreas. E a habitação é para as pessoas. Se não está com as pessoas, está... É um direito das pessoas, tem de estar com as pessoas. O nosso objetivo é garantir a todos o acesso à habitação.

### **Em termos concretos, alguma vez determinado tipo de contestação ou algum tipo de vocalização forte conseguiu a si, como Secretária de Estado, garantir recursos por parte do seu Ministro ou até do Primeiro-ministro?**

Toda a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) foi feita com base na consulta pública. O documento final teve 600 contributos, e a versão final bebe imenso desses 600 contributos. Por isso, logo à partida a NGPH tem na base a consulta e a participação pública, não só de movimento, como dos próprios moradores... E eu também não estabeleço hierarquias entre o que é ativista, o que é associação de moradores ou o que são as pessoas. Todos têm de ter o seu lugar.

Outro instrumento que teve um peso muito grande para nós conseguirmos alavancar o investimento foi o próprio Levantamento das Necessidades de Realojamento Habitacional. Porque podendo não ser o

levantamento perfeito, dá uma ordem de grandeza. É com base nestes instrumentos que atuamos, não é uma questão de mais se dar a quem mais faz barulho! Tanto os dados do INE como os dados do levantamento servem para fazer uma demonstração rigorosa e quantitativa da situação e confrontá-la com as perceções, as reivindicações e as aspirações. Por exemplo, existe uma perceção muito grande de um risco elevado no arrendamento em Portugal. Nós pedimos os dados ao Ministério da Justiça, ao Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e dos Tribunais sobre os tempos. Os dados que recebemos são muito divergentes da perceção, mas para o efeito final da disponibilização de casas para arrendar [pelos proprietários] o que conta é a perceção.

### **De que percentagens de incumprimento estamos a falar?**

Não são percentagens, é o tempo! Ou seja, a média de tempos que nós apurámos nos anos 2015-2016 dava tanto que, no BNA como nos tribunais, o tempo entre a entrada do processo [por incumprimento] e a saída da decisão [de despejo] era inferior a 6 meses. Não eram iguais, mas em ambos era inferior a 6 meses. Isto não tem nada a ver com a perceção comum, mas não me elimina o problema. A perceção de risco é o que me dá menos casas, tempos de contrato mais curtos, preços de renda mais elevados. Tudo coisas que eu não quero. Eu quero mais casas, contratos mais longos e preços mais baixos, logo eu tenho de combater isto. De que me serve eu ter as duas coisas, a perceção e os dados? Serve-me para saber que instrumento é que eu devo utilizar para esta situação. A nossa opção foi os seguros de arrendamento, porque se eu não tenho um instrumento que permita aos proprietários sentirem-se seguros, não se elimina o problema. Ou seja, nós jogamos sempre nesta confrontação entre o que é sentido pelas pessoas e por quem disponibiliza a casa (os municípios, as próprias IPSSs, os gestores de parque habitacional, os promotores, etc.) e é no cruzamento destas duas fontes, digamos, que nós tentamos na medida do nosso melhor, ver qual será o instrumento mais adequado para dar resposta aos objetivos.

**Para acabar gostaríamos de pegar numa das palavras do título desta revista, “Comunidades”, para lhe perguntar como vê, no 1º Direito, a continuação de uma lógica de realojamento que, de alguma forma, continua a dispersar as pessoas pelo espaço metropolitano e de modo tão individualizado, agregado a agregado que, às vezes, pode estar a incorrer no mesmo erro do PER de dispersar comunidades para fora do seu espaço comunitário, quer as pessoas queiram ou não. E a pergunta é: não nos falta ter mais atenção com o território, que não é abstracto mas sim vivido por comunidades...**

Não posso concordar com essa afirmação, de todo! Ponto um, porque não só estão os núcleos comunitários previstos, como quando é para apoio a núcleos comunitários, os financiamentos são majorados. Há a hipótese de financiamento direto para a autopromoção das comissões de moradores, se assim o entenderem. Por isso eu não vejo de todo a coisa assim. É minha convicção que os instrumentos de apoio à habitação têm de ser virados para as famílias e não para as características dos alojamentos. São programas de acesso à habitação. Acho que isso é um princípio básico de justiça social. O objetivo nunca é fazer mais casas, o objetivo é que as pessoas tenham acesso a uma habitação adequada. Por isso, eu tenho de olhar para as pessoas e para o que é adequado para elas. Assim, temos um conjunto de princípios, no qual se inclui a questão da participação e da inclusão social e territorial, que depois as estratégias locais devem justificar de que modos lhes dão cumprimento. Ao nível dos núcleos, sejam eles de que natureza for, quando estamos em presença de coletividades é tudo majorado, tem um regime próprio. Por isso eu não me revejo nessa avaliação.

**Mas, por exemplo, em casos que já estão em andamento, como Vale de Chicharos (Seixal) ou alguns agregados dispersos em sítios que ainda eram do PER, continua a haver essa dispersão individualizada e não a tentativa de recolocar uma comunidade noutra sítio. Porquê?**

Ponto um, Vale de Chicharos não é 1º Direito, é Prohabita. Ponto dois, eu subscrevo completamente a opção da Câmara Municipal do Seixal. Primeiro, porque não há nenhuma indicação de que o objetivo das famílias fosse ficar naqueles edifícios. Segundo, porque aqueles edifícios, ainda por cima, estão em terreno privado e nem sequer têm condições de habitabilidade. Terceiro, porque o que nos tem chegado aqui de muitos lados, não de todos mas de muitos... Eu recebi aqui conjuntos alargados de famílias que diziam: “nós queremos é ser como os outros e estar integrados na cidade”. Foi essa a opção do Seixal: não construir

mais um bairro social segregado, integrar as pessoas na própria cidade. Eu estive no dia em que começaram a demolir o primeiro edifício e as pessoas, pelo menos todas com quem eu contactei, estavam felizes. E há muitos casos, muitos mesmo, que nos têm chegado aqui que o que dizem é “por favor, tratem-me como qualquer outra pessoa. Eu quero estar no território, na cidade como qualquer outra pessoa, como qualquer outra família”. Acho que isso é uma das vias nas quais podemos avançar em relação ao PER. Dizer-se que as pessoas estão ali todas a morar em más condições, mas que gostam muito uns dos outros e que querem estar é ali todos juntos, e generalizar isso para toda a gente, acho que não é correto. Sem prejuízo de também termos recebido comunidades que o que dizem é que gostariam [de permanecer juntas] e ficar ali. E aí tem que se ouvir. No caso das Ilhas no Porto, por exemplo, ou de pátios e vilas em Lisboa, que são dos sítios onde sentimos que as pessoas querem permanecer no local. É por isso que o próprio *1º Direito* viabiliza o apoio ao investimento em propriedade privada. São casos excecionais, mas isso é feito exatamente para permitir que a solução habitacional daquelas pessoas possa ser a permanência. Ela não é impedida em caso nenhum.

### **Era um bocadinho aí que a pergunta queria chegar...**

O que é pedido é: olhe-se para as famílias em concreto e proponha-se a solução mais adequada para aquelas famílias em concreto. É isso que é dito. Qualquer solução, em teoria, é viável. O que se pede é que depois se demonstre porque é que ela, aquela solução, é mais adequada tendo em conta os princípios do programa. No caso do Seixal, eu não poderia ser mais entusiasta da solução que estão a adotar, cuja reação negativa muitas vezes não tem surgido das próprias pessoas, mas sim de outras fontes.

**Sim, não estamos a pôr em questão que, quando perguntados diretamente se preferiam ficar lá em edifícios novos ou ir para outro lado, a maior parte dos moradores escolheram ir para outro lado e fazê-lo individualmente. Fomos lá a uma reunião, antes de se reiniciar o realojamento e, de facto foi isso que a maioria das pessoas nos disse também...**

Eu percebo que do ponto de vista académico, até devido aos estudos dos anos 1960 e 1970, se visse que, muitas vezes, as comunidades foram “desmembradas”. O PER muitas vezes nem sequer fez isso. O que o PER fez foi metê-los todos juntos noutros sítios, às vezes juntando coisas que até nem funcionavam.

**Sim, a escolha pela dispersão individualizada é clara, mas ao mesmo tempo, as pessoas têm estruturas informais de ajuda que vão deixar de ter...**

Vão ter de as reconstruir. Qualquer pessoa desta sociedade, e estas pessoas são pessoas como as outras, de pleno direito, qualquer um de nós, quando muda de habitação tem de reconstruir as suas redes. Quando nós mudamos de casa ou mudamos de cidade, temos de reconstruir as redes. A senhora que nos traz o pão deixa de trazer, a senhora que ficava a olhar um bocadinho pelo meu filho deixa de ficar e temos de reconstruir isso. É uma realidade natural para qualquer cidadão do país. Uma coisa é situações forçadas, outra coisa é eu encontrar as soluções mais adequadas e, eu não posso, de todo, dizer que a solução A é mais adequada para toda a gente. Não posso! Aliás, numa mesma comunidade, para parte dela a solução pode ser A e para outra parte dessa mesma comunidade pode ser B. E é isso que tentámos com o programa. Permitir uma enorme flexibilidade para nunca ser impossível ou inviável que fosse concedida a qualquer família a solução que se entendesse mais adequada para ela, para o seu caso em concreto.

### **Financiamento**

Este trabalho resulta das atividades do projeto “exPERts Making sense of planning expertise: housing policy and the role of experts in the Programa Especial de Realojamento (PER)” (financiado pela FCT; PTDC/ATP-EUR/4309/2014).