

‘Estamos numa febre de especulação pela procura de mais-valias’: Entrevista com Rita Silva, Presidente da associação Habita

Realizada por Rita Cachado (CIES-ISCTE, IUL), Ana Estevens (CEG-IGOT, ULisboa) e Eduardo Ascensão (CEG-IGOT, ULisboa), a 13 de Março de 2019. Transcrição de Leandro Gabriel (CEG-IGOT, ULisboa).

Rita Silva é presidente da Habita, uma associação independente que luta pelo Direito à Habitação e à Cidade. Técnica de Desenvolvimento Comunitário, trabalhou como investigadora e é actualmente doutoranda na área da financeirização da habitação (CES-UC, 2017-presente). Tem sido uma das principais figuras na luta pelo direito à habitação em Portugal nos últimos 15 anos.

Nesta entrevista aborda questões como a capacidade dos movimentos associativos e ativistas influenciarem o processo político, o risco de perda de habitação por que muitos agregados passam atualmente ou a ligação com outros coletivos internacionais de luta pela habitação.

Numa perspetiva de balanço, quais considera serem os maiores ganhos do ativismo na habitação nos últimos cinco anos?

O ativismo tem sido fundamental para termos pequenas vitórias, e até iria mais longe que os últimos 5 anos. Em primeiro lugar, o ativismo ajuda a colocar os problemas da habitação na agenda pública. Depois, dentro do nosso ativismo diário, lidamos com situações concretas, directamente com famílias, com bairros ou com comunidades e, muitas vezes, vamos conseguindo negociar soluções particulares para casos particulares. Agora, estruturalmente é outra história. Nos últimos 5 anos tivemos uma luta muito importante e que fez um percurso longuíssimo e que ainda não está finalizado, que foi a questão das insuficiências do Programa Especial de Realojamento (PER), que está completamente obsoleto e se baseava num recenseamento demasiado antigo em relação àquilo que são as necessidades atuais. Por exemplo, fizemos um percurso com um bairro que fez uma luta exemplar, o Bairro 6 de Maio, e antes tínhamo-lo feito em Santa Filomena. O que sofremos em Santa Filomena, com a política da Câmara Municipal da Amadora e o desdém completo do governo da altura, foi um massacre. Depois, com o Bairro 6 de Maio, continuámos esta luta e conseguimos várias coisas. Tivemos um papel importante na vinda da Relatora das Nações Unidas para a Habitação Adequada a Portugal, organizámos uma série de mobilizações com o bairro junto do Ministério, depois fizemos uma queixa junto do Provedor de Justiça e ainda fizemos várias ações junto do parlamento. Isto deu origem a que o Parlamento aprovasse um projeto de resolução que dizia que o PER estava obsoleto e que era preciso alguma coisa que o viesse substituir, integrando as pessoas que ainda precisavam de realojamento. Também houve um parecer da Provedoria da Justiça que foi escrito muito em diálogo connosco, ou seja, influenciámos bastante aquilo que foi o texto e as suas conclusões. Influenciámos também, com ação direta, ocupando o Ministério cada vez que havia demolições, porque era inaceitável que estas continuassem. Conseguimos pressionar para o levantamento pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) das situações de precariedade. Ainda é um levantamento incompleto, mas demos visibilidade à questão da habitação e, se calhar, juntamente com as eleições autárquicas, acabámos por ter influência na criação da Secretaria de Estado da Habitação e no desenvolvimento da chamada nova geração de políticas, que tem um programa importante que é o *1º Direito*.

O *1º Direito* já estava na calha antes da criação da Secretaria de Estado. Tem a ver, em parte, com a luta específica do Bairro 6 de Maio, mas há uma atmosfera mais abrangente que leva à criação da Secretaria de Estado, que inclui o aumento das dificuldades do acesso ao direito à habitação, o aumento das rendas, o aumento dos despejos, a contestação social (onde nós temos um papel) e a aproximação das eleições autárquicas. O governo do Partido Socialista (PS) sabia que a habitação ia ser uma das questões mais

importantes nas eleições autárquicas. Agora estamos outra vez em vésperas de eleições e já temos um ministério que integra o nome Habitação, porque sabem que é hoje um dos grandes problemas da sociedade. É claro que o ativismo social ajuda: as pessoas sentem na pele os problemas da habitação, e o ativismo ajuda a explicar os processos e os fenómenos porque não é assim tão fácil compreender o que se está a passar na habitação. O nosso ativismo é importante porque enquadra as coisas do ponto de vista político e do ponto de vista da análise do contexto. Há processos e políticas por trás. Há responsáveis sobre o que se está a passar; não é simplesmente porque há muitos turistas na cidade ou porque Lisboa está na moda. Há narrativas a dizer que o centro de Lisboa estava vazio ou que o que deu cabo do mercado de arrendamento foi o congelamento das rendas. Nós explicamos os processos de forma mais completa e honesta. E tivemos outras vitórias. Nós procuramos fazer lutas exemplares. A luta que fizemos com as moradoras do número 25 da Rua dos Lagares (Mouraria), em vésperas de eleições, foi importantíssima. Conseguimos com esta luta convencer a Câmara Municipal de Lisboa (CML), que tinha anunciado ter 100 casas no centro histórico para sortear aos jovens da classe média, que “Essas 100 casas têm de ser atribuídas às pessoas que estão a ser expulsas e que estiveram aqui sempre”. Diziam que não, que era impossível, porque há concursos [a respeitar] e não sei que mais!... e afinal foi possível. Ganhámos. Por isso, vamos tendo vitórias parciais.

Há um maior envolvimento das pessoas que vão perdendo casa? Na Rua dos Lagares era um edifício inteiro e era uma mobilização visível.

Sim, tornámo-la visível.

Isso só acontece quando as pessoas se sentem mais apoiadas ou surge espontaneamente?

Há lutas que surgem espontaneamente, sem dúvida. Agora, o apoio dos coletivos que têm experiência é fundamental. Na verdade, a experiência tem sido uma aprendizagem, com avanços e recuos, com erros e com acertos. Apoiar os novos grupos que lutam e passar-lhes também essa experiência é uma exigência que espero que seja útil. As pessoas precisam de compreender o que se está a passar na habitação, assim como as dinâmicas políticas, se não, é fácil sermos ludibriados pelos responsáveis políticos que apresentam as coisas como inevitáveis, que tentam mesmo silenciar as lutas. Vou dar o exemplo da Rua dos Lagares. A Rua dos Lagares começou a mobilizar-se espontaneamente. As moradoras estavam todas com carta de despejo na mão e começaram a ir à CML, à Assembleia Municipal, à Junta de Freguesia e até à comunicação social. Mas a CML, na altura, disse que não havia nada a fazer: “é privado e nós não podemos fazer nada”. E o presidente da Junta disse-lhes “Fiquem descansadas que eu vou arranjar-vos um advogado” mas pediu-lhes que não falassem mais à comunicação social.

Na verdade, foi-lhes dito que não havia nada a fazer e elas estavam completamente desmoralizadas, a perder a força para lutar e foi importante chegar um coletivo que não se conforma com este tipo de coisas, que conseguiu encontrar saídas em termos de proposta política, que conseguiu encontrar formas de alargar a luta delas, que não é só delas. É uma luta que interessa à cidade toda e que é de todos e, isso foi importante para elas terem tido a vitória que tiveram, que foi a CML a negociar com o privado, para renovar todos os contratos por mais cinco anos sem aumento de renda. E com a obrigação de fazer obras porque chovia dentro das casas. E, simultaneamente conseguimos a atribuição das 100 casas que estavam prometidas. Conseguimos isto em época pré-eleitoral, claro! Ou seja, a vontade das pessoas em mobilizarem-se é muito importante, mas construir solidariedades, passar do individual para o colectivo e ter tática para cada momento é importante, assim como saber enfrentar as causas dos problemas.

Na opinião dos movimentos de defesa da habitação, o que faltaria para chegar a uma situação de mercado equilibrado? Se fizessem uma lista, o que é prioritário para chegar a uma situação mais justa?

Acho que precisamos de duas coisas fundamentais. Uma é mais habitação pública ou mais habitação fora do mercado privado. Temos de ter um sector, um *stock* de habitação muito maior, que pode ser habitação pública, cooperativa, de gestão coletiva, vários modelos. E precisamos de regulação do mercado. Para mim,

essas duas questões são as fundamentais. Regulação do mercado significa também regulação de preços. Há muitas versões para aquilo que é a regulação de mercado. A transparência dos preços é importante, mas nós achamos que a regulação de mercado é mais do que isso. Isso, hoje em dia é quase um tabu. Não estamos a falar de congelamento de rendas mas, como estamos a falar de mercados tendencialmente especulativos, como é o da habitação, precisamos de regulação forte. Uma regulação feita pelo Estado, que permita que os proprietários consigam ganhar o seu dinheiro, mas que coloque limites e proteja os inquilinos. Na época fordista tivemos regulação de mercado quando a habitação não era um *asset* financeiro. Tivemos um mercado da habitação regulado de várias formas em muitos países. Privado mas regulado. Não é congelamento, é regulação de preços. É regulação da especulação e da própria venda, as mais-valias e tudo isso. Quer dizer, temos uma situação que, esperemos, estamos no caminho de ganhar, o prédio Santos Lima (Marvila), um prédio que nunca teve uma intervenção do senhorio, ou já não tinha para aí há 50 anos. Foi comprado por 2 milhões de euros (o prédio é enorme) e 15 dias depois é posto à venda por 7 milhões de euros, anunciado como inteiramente devoluto, apesar de viverem lá cerca de 40 pessoas, 17 famílias! Ou seja, de 2 milhões para 7 milhões em 15 dias, sem qualquer tipo de trabalho. Isto é o casino! Ou seja, é preciso regulação.

Em termos internacionais apareceram notícias do Santos Lima, por exemplo no *Guardian*. Esse contacto com instâncias internacionais ajuda a uma pressão maior?

Acho que sim. A manifestação que fizemos a 22 de Setembro de 2018 saiu no *New York Times* e em cerca de 10 órgãos de comunicação social franceses. É uma forma de pressão. Não podemos trabalhar sem a comunicação social. O poder político também trabalha com a comunicação social. Aliás, estamos numa desigualdade enorme no acesso aos canais da comunicação social, mas vamos lutando com aquilo que podemos.

Precisamos então de mais habitação pública ou fora do mercado e de regulação. No caso português, precisamos também de parar os incentivos à especulação como os Vistos Gold, o regime de residentes não habituais e as isenções ou incentivos fiscais aos fundos imobiliários e às sociedades de gestão imobiliária. São políticas concretas que, em nome daquilo a que chamam “investimento” (que eu coloco entre aspas) criam desequilíbrios muito grandes na sociedade. Isto é investimento? Comprar por 2 milhões, vender por 7 e entretanto expulsar 40 pessoas que, de repente, não têm onde viver? Isto traz enriquecimento à sociedade? É bom para o bem comum ou é para satisfazer determinados interesses? A reboque disto vem alguma reabilitação, vem algum trabalho precário na área da construção. Mas são coisas temporárias, não são muito sustentáveis e estamos a promover uma desigualdade na sociedade que se desenvolve a partir de uma deriva enorme da habitação para o luxo e para o *short term rental contract*. Ou seja, estes programas têm estado a fazer com que a habitação nas principais cidades, no Algarve, etc. deixe de ser acessível às pessoas que vivem e trabalham em Portugal. É um mercado que está virado para o exterior. Faz-se isto em nome do investimento, mas isto são incentivos à especulação, onde inclusivamente há muita lavagem de dinheiro. Por isso, estes programas deviam acabar.

Quando disse que era importante ter habitação pública ou/e habitação que esteja fora do mercado privado, como incluiria aquilo que a Secretária de Estado tem referido sobre o apoio à renda, o subsídio ao arrendamento?

É um desconto fiscal. É um subsídio indireto porque não paga impostos. Mas não estamos de acordo com as chamadas rendas acessíveis. Há vários tipos de rendas acessíveis que têm sido anunciadas, mas nós não estamos de acordo com aqueles programas de renda acessível com base na borla fiscal aos proprietários que arrendem a 20% abaixo do preço médio de mercado, ou que tenham uma duração superior a X anos. Nós achamos que não vai funcionar porque, nos sítios de maior pressão demográfica, onde há mais procura de habitação, porque são os sítios onde as pessoas trabalham e vivem, 20% abaixo do preço de mercado, neste momento, continua a não ser acessível para os salários que existem em Portugal. Depois, o programa do ponto de vista burocrático é pesadíssimo. É uma coisa que passa pelo IHRU. Os proprietários têm de ter uma série de procedimentos no IHRU, as famílias têm de concorrer à sorte, nem podem escolher onde vão

viver, têm de se inscrever para a renda acessível e depois o IHRU é que vai trabalhar aquilo tudo. Além disso, vamos continuar a retirar receitas ao Orçamento de Estado e nos sítios onde a renda acessível é mais necessária não vai funcionar. Os proprietários já vieram dizer que não estão interessados (Associação de Proprietários de Lisboa). Se calhar nos sítios onde ela não é tão necessária, se calhar até vai haver uma coisa ou outra. Mas este *slogan* da renda acessível é sobretudo um *slogan*, para o Governo poder dizer que está a desenvolver programas de renda acessível... Quem não quer uma renda acessível? Toda a gente quer, e às tantas, damos connosco a concordar também. Mas esta renda acessível, não é acessível, ou apenas será para quem tem rendimentos já bastante elevados e, provavelmente não está interessado em arrendar. Nós sabemos que há muitas pessoas que hoje estão no salário mínimo e que não conseguem ter acesso à habitação social e, de certeza que também não conseguem aceder a habitação a 20% abaixo do preço de mercado, porque hoje um T1 em Lisboa está a cerca de 1000€! O que são 20% de desconto? Nem os rendimentos médios!

Depois ainda há o *Programa de Rendas Acessíveis* que se está a desenvolver através do Fundo Nacional de Reabilitação Urbana, que é mais um esquema financeiro, com a Fundiestamo, que é património público, um fundo de rentabilidade. Mas um fundo não é uma entidade pública, é uma entidade financeirizada, que vai ter de dar lucro e vai ter de distribuir dividendos. As instituições públicas que tenham património que não sabem o que fazer dele, entregam a este fundo, o fundo reabilita e supostamente coloca uma parte que pode não chegar a 50% em renda acessível à chamada classe média... E na próxima crise, o fundo é, provavelmente a primeira coisa a ser vendida. De repente, até aquele património que é público, ao passar para o fundo, deixa de ser público. Ou seja, têm um prédio, uma parte vai ser de renda acessível e a outra para o mercado livre. Estes esquemas financeiros, para nós, não vão resolver nenhum problema. São *slogans* que estão aqui, tal como o *Programa de Renda Acessível* (PRA) da CML, que ainda por cima chumbou no Tribunal de Contas, que disse: “Isto é uma parceria público-privada. Vocês enquadraram isto mal no regime de concessões”. Por exemplo, na Rua de São Lázaro (Martim Moniz), que tem os comerciantes em diferendo com a Câmara, quem é que ganhou o concurso para a renda acessível ali? Foi a *Stone Capital*, que é um fundo de investimento imobiliário que faz reabilitação de luxo. Pode ter outro nome, mas é tudo do grupo *Stone Capital*, que está a criar muitas inimizades em muitas zonas da cidade. E, pelo que sei, este primeiro concurso do PRA, que foi anunciado há anos e continua sem existir, teria uma parte de mercado privado, outra parte de renda acessível, por concurso. Entretanto os investidores acharam que o negócio não era muito rentável. A Câmara, durante muito tempo não conseguia vender o projeto e tiveram de se alterar algumas condições do programa para acomodar os interesses destes investidores. Ainda não sei muito bem qual é a percentagem de habitação acessível, qual é a percentagem de habitação de mercado, mas parece-nos que agora é mais maleável, de forma a acomodar os interesses e as rentabilidades que hoje em dia os Fundos estão à espera de ter no mercado. O Estado e as Câmaras, em vez de porem orçamento público no desenvolvimento de programas públicos, andam a tentar resolver o problema da habitação com investimento privado e financeiro. Andam a tentar resolver o problema com a fonte do problema. Nós achamos que não vai funcionar.

A Nova Geração de Políticas de Habitação padece do mesmo problema. O *1º Direito* não tem orçamento suficiente – não sabemos se terá no futuro, mas toda a discussão sobre o défice e as restrições orçamentais, da nossa austeridade permanente, demonstra que o Estado está indisponível para alterar a estrutura do seu orçamento – e obriga a que as Câmaras ou outras entidades tenham que entrar pelo menos com 50% a 65%, e muitas vezes que se endividem. Ou seja, cabe principalmente às Câmaras uma parte muito importante do financiamento. As Câmaras atualmente têm, em geral, dificuldades financeiras e, eventualmente vão buscar capacidade financeira ao IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) e ao imobiliário (Lisboa e Porto devem ser exceções que têm, por este motivo, bastante capacidade financeira). Mas, em geral empurram-se as Câmaras, que tantas competências novas estão a receber sem o pacote financeiro adequado, para mais endividamento.

A política de habitação é toda à base de esquemas financeiros. Outra medida que está na Nova Geração é a necessidade de trazer para Portugal os chamados REITs, os *Real Estate Investment Trusts* que foram aprovados muito recentemente com o novo regime jurídico daquilo que eles chamam de SIGIs, as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, que são os REITs à portuguesa. São entidades que compram *stock* de habitação e são cotadas em bolsa. O seu objectivo é rendimento. Eles acham que isto vai melhorar, ou mesmo, resolver o problema da habitação. Acham que vão resolver assim o problema?! Outra grande narrativa por parte dos promotores é a de que há um problema de habitação e, por isso é preciso aumentar a oferta. Vamos construir mais. Construir porque não temos *stock* e porque o mercado está ao rubro e precisamos mais *stock* e, ainda querem incentivos do Estado para poderem construir mais para, supostamente, resolver o problema da habitação e da oferta. Sempre com a premissa de que é um mercado em que, aumentando a oferta, o preço baixa. Mas na habitação já se provou vezes sem conta que tal não acontece assim: antes da crise havia muita habitação, construiu-se muito, tínhamos muito mais habitação do que famílias, havia 700 mil casas vazias e o preço não baixava, só subia. São mercados tendencialmente especulativos, que precisam de regulação e financiamento público.

[A percentagem para habitação do] Orçamento de Estado para 2019 foi 0,2% do PIB ou 0,8% do orçamento total. Não tem nada a ver com aquilo que é o orçamento para a Saúde ou para a Educação. Estamos a falar de um direito fundamental e não querem aumentar o orçamento da habitação! Lançam-se datas uns anos lá para a frente, como é conveniente...

E sobre este novo tipo de arrendamento ‘vitalício’, o Direito Real de Habitação Duradoura?

Ainda não sabemos muito bem o que pensar sobre isso. A pessoa dá 20% à partida mas as pessoas que tiverem 20% para dar de entrada numa coisa, normalmente preferem comprar...

Quando o apresentaram, o ministro disse que era um direito real mas transacionável. Portanto, é unipessoal mas é transmissível, é pouco claro...

Só a prática dirá o que vai ser isso mas nós notamos que há uma grande atividade da parte dos Fundos, das sociedades, das imobiliárias a pedirem coisas ao Estado: “Queremos mais incentivos, queremos mais fiscalidade favorável...” Estão cheios de incentivos, mas mesmo assim dizem que querem mais para que a coisa possa ser realmente rentável. Por outro lado, talvez seja um esquema para as pessoas que já não se conseguem endividar pela totalidade do custo de um imóvel (e hoje em dia os empréstimos estão um bocadinho mais difíceis), e podem, se calhar, ir para um esquema financeiro de pedir 20% ao banco, sendo famílias que não querem estar em contratos de 1 ano, que são renovados por 3 anos, querem ter uma vida estável. Não temos a certeza de qual será a intenção. Também não é muito agradável ficar com uma prestação ao banco e uma renda para pagar. Ou seja, é sempre tudo à volta de esquemas financeiros de intervenção no mercado, numa abordagem completamente neoliberal, e lamento que pessoas que neste momento estão no poder e são responsáveis por estes assuntos tenham, na verdade, uma receita totalmente neoliberal e financeirizada. Não se revêm como sendo neoliberais, nem se auto-intitulam como tal, mas as suas receitas são neoliberais.

Há uma dissonância entre o que defendem textualmente e os instrumentos que depois usam para o aplicar?

Acho que sim. Começaram com muita abertura aos movimentos e agora há um fechamento. As pessoas que estão à frente destes processos, pelo menos em Lisboa e a nível nacional, começaram com uma abordagem muito aberta mas depois foi havendo um fechamento. As políticas estão reféns do mercado e do investimento privado. A regulação é tabu, o orçamento adiado constantemente.

Mudando um pouco de assunto, na atividade de atendimento do Habita, de aconselhamento a agregados em situação de carência habitacional muito grave, quais são os principais problemas-tipo que aparecem?

Os principais problemas que nós acompanhamos são despejos. Perda de habitação de muitas formas. Nós começámos com os bairros de barracas ou degradados a serem demolidos, mas hoje em dia, a maioria dos casos são de pessoas em ‘não renovação de contrato’, em despejo porque se atrasaram no pagamento de renda em 3 meses, que vivem em sobrelotação e não têm casa ou, pessoas que estão numa situação limite em que a única solução que encontram é ocupar uma casa vazia, pública. Por isso, aquilo com que nós lidamos hoje em dia são, sobretudo, pessoas que estão em situação de perda de habitação. Chamemos-lhe despejos, chamemos-lhe oposição à renovação de contrato, chamemos-lhe desocupação, chamemos-lhe demolição. Tudo isso é perda de habitação. Quem nos procura são sobretudo mulheres e são pessoas ao nível dos salários médios e baixos... 600, 700, 800€, mas muitas no salário mínimo. Há muitas famílias monoparentais, também migrantes. Não nos podemos esquecer que 25% das pessoas que trabalham em Portugal estão no salário mínimo e sentimos que são essas que não têm acesso a nada. Nem ao social, nem ao acessível, nem ao mercado, nem ao banco. Ou vão para uma situação de sobrelotação, e acho que a sobrelotação não é muito falada mas está a crescer. Há muitas casas sociais que estão sobrelotadas porque são famílias que não conseguem ter mobilidade social, os filhos crescem, não vivem melhor do que os pais e ficam a viver com os pais e com os avós, ou voltam para a casa dos pais porque tentaram o mercado de arrendamento e já foram despejados. E essas pessoas ocupam. E nós apoiamos estas pessoas que ocuparam porque, se as pessoas não têm alternativas e há várias centenas de casas vazias em muitos concelhos, mas sobretudo em Lisboa, casas degradadas, e sendo que as pessoas arranjam as casas... Aqui [a ocupação] é considerada tabu, o pior pecado que se pode fazer. Mas o que tem mesmo de nos preocupar é a falta de alternativas com que um agregado familiar se depara. É isso que o faz ocupar.

Por outro lado, temos muitas pessoas cujo principal problema neste momento é a oposição pelo senhorio à renovação de contrato, porque os senhorios querem retirar a casa do arrendamento para vender (estamos numa febre de especulação pela procura de mais-valias) ou aumentar muito a renda. Ou seja, o proprietário que pratica atualmente uma renda de 400€ vê que pode perfeitamente vir a pedir uma renda de 1200€, em Lisboa, ou vender e fazer a mais-valia da vida dele e não renova.

Os contratos já estão liberalizados (precarizados) desde os anos 1990. O dito “congelamento” das rendas e contratos por tempo indeterminado já se aplicava a pouca gente. Os contratos eram de 5 anos mas, na altura não se colocava a questão da precariedade dos contratos de arrendamento porque eles se renovavam automaticamente. Não era um assunto. Hoje em dia não, quando chegam aos 5 anos interrompem. E agora também já há muitos contratos de 1 ano, 2 anos, até de 6 meses já vimos. Agora há uma nova lei que vem dizer outra vez que os contratos podem ser de 1 ano, mas que depois têm de ser renovados por 3... não se percebe também porque é que contratos são de 1 ano e depois renovados por 3. Mas há muitos senhorios que preferem interromper os contratos, provavelmente para vender ou para passar para outro escalão de rendimentos completamente diferente.

Tirando Lisboa, qual é o contexto urbano e político, europeu ou outro, no qual mais podemos aprender quanto aos resultados da interação entre o ativismo e a política da habitação?

Essa pergunta é difícil porque há um retrocesso por todo o lado. Ou seja, vivemos numa fase de capitalismo financeirizado em que a habitação se tornou um dos elementos centrais dos esquemas financeiros e da acumulação. É um ativo central para fixar dinheiro e para o *value store*, assim como para alavancar mais crédito. E isto é um fenómeno global que se intensificou depois da crise financeira. A crise financeira tem origem num processo de financeirização da habitação através do crédito *subprime*. Depois há uma enorme concentração de riqueza e de sobreacumulação que precisa ser resolvida, e aplicada em algum lado. Há procura por aplicações financeiras, mas o imobiliário é a mais eficaz e dá menos trabalho que uma nova fábrica. Então aplicam-se os capitais em imóveis que estão ali à mão de semear e que só tendem a aumentar de preço. Depois, [esse investimento imobiliário] é importante para alavancar mais crédito, numa época de juros baixos serve de garantia. Tudo isto está a fazer com que seja uma marca da nossa época a disputa de um lugar para viver e provavelmente vai-se agravar. Sinto que há um retrocesso em todo o lado.

Mas diria que a Holanda ou a Áustria são dos sítios mais interessantes. A Holanda está numa luta desde há dois anos, porque estão chocados com o facto de, repentinamente, terem contratos de arrendamento de 5 anos. Nós já os temos desde os anos 1990 e achávamos que isto era uma coisa normal. Para eles, contratos de 5 anos é a precariedade. Têm grandes percentagens de habitação sem fins lucrativos: por exemplo, Amesterdão tem quase 40% em habitação social. Infelizmente já não é pública, são as *Housing Associations*, o que é um retrocesso porque era melhor quando o modelo era de habitação pública. Agora com as *Housing Associations*, há uma certa tendência para se procurar a classe média em vez dos mais pobres, fazer o acessível em vez do social.

Na Áustria, ou pelo menos em Viena, pelo que sei, dois terços da habitação ou é *affordable* ou é social e, um terço é de mercado livre. E todas as novas urbanizações estão sujeitas a quotas importantes de habitação acessível e social ou de mercado controlado. Mas, neste momento todos estes sítios estão em luta porque, em todos os países – de acordo com o contexto social, político que têm – há retrocessos que vão sendo feitos, às vezes mais lentamente, outras vezes mais depressa. Por exemplo, Inglaterra tinha imensa habitação municipal, pública, as *Council Housing*, tinha um programa de habitação lindíssimo que vem do pós-guerra, depois foi praticamente todo destruído nos anos 1980 pela Thatcher, e agora há lutas importantes em Londres pela defesa do que resta e dos direitos dos inquilinos... Em Espanha também se passam lutas interessantes contra os despejos, por causa da questão hipotecária, mas agora também por causa do arrendamento. O foco está a recair sobre estas grandes sociedades de gestão de investimento imobiliário que estão a explorar as famílias no arrendamento. Berlim também tem novas dinâmicas de luta muito interessantes. Fazemos parte de uma aliança europeia de movimentos que lutam pela habitação e nós achamos muito importante esta troca, esta partilha, este intercâmbio de aprendizagem para perceber melhor os processos que são globais, mas têm especificidades e responsáveis locais e nacionais.

E quanto a respostas locais, como algumas restrições impostas pela administração da Ada Colau em Barcelona ou o caso de Berlim, que vai agora restringir o alojamento local?

Berlim está com uma luta que acho que é a mais interessante de todas, que é a pressão para um referendo para a renacionalização de 200 mil apartamentos que foram privatizados para fundos financeiros, mais especificamente REIT's. Ou seja, anteriormente a Alemanha resolveu entregar por atacado milhares, quase um milhão, de casas a fundos de investimento e, neste momento há uma certa regulação de rendas: um senhorio não pode aumentar a renda mais de 10% entre um contrato e outro, enfim, as rendas ainda são reguladas. Mas tem havido muita pressão e truques para se aumentar as rendas. Vai haver uma manifestação em muitas cidades alemãs no dia 6 de Abril [de 2019], e neste momento estão a discutir ao nível político a renacionalização de cerca de 200 mil casas em Berlim. Enquanto nós aqui [o Governo] estamos a dizer, na Nova Geração de Políticas de Habitação, que deve trazer os fundos, os REITs, eles lá estão a renacionalizar ou estão a pensar nisso. Quanto à Ada Colau, acho que tem tido dificuldades porque não tem maioria, é muito complicado fazer as coisas avançar. Ela disse que vai aplicar multas brutais aos fundos que estão a especular ou que têm casas vazias. Não sei se vai concretizar mas espero que sim. Ou seja, vai aplicar multas aos fundos e aos bancos e está a tentar, a todo o custo, desenvolver mais habitação pública porque a Espanha tem muito pouca habitação pública. Aqui, a CML diz: “nós já temos muita habitação social, não precisamos de mais, precisamos de habitação para a classe média”.

E que classe média é essa? O ordenado médio são 900€... não dá para pagar uma renda de 1200€.

Também não sei. Como não definiram o que é a classe média, não sei, mas sei que o *target* é sempre a classe média... penso que tem que ver com questões políticas. Imagino que as pessoas também gostam de se identificar como classe média, mesmo quando têm salários de miséria. Mas temos de olhar para os salários e ver onde andam... são muito baixos, 1000€ com filhos é muito pouco. Mas mesmo essas soluções chamadas de acessíveis estão muito longe de responder em número às necessidades. Às vezes, em Lisboa, há 3 mil candidaturas para meia dúzia de casas.

Lisboa tem de facto uma quantidade apreciável de habitação pública mas depois os concelhos à volta não têm.

Exato. Além dos concelhos à volta não terem e isso aumentar a pressão também em Lisboa, esta cidade já tem uma pressão maior, naturalmente, e a habitação social existente não é suficiente. As listas têm vindo a aumentar. E hoje em dia, a vereadora Paula Marques deve ter uma pressão enorme.

A ideia de algum modo veiculada passaria, nalguns casos, por pôr os candidatos à renda acessível de classe média em bairros de habitação social.

Com que propósito é que se tira habitação social para a transformar em habitação de renda acessível? Só se for para, mais uma vez, se tentar dissociar a renda do rendimento das pessoas. Vai-se começar a retirar dos bairros habitação que está no regime de arrendamento apoiado, portanto em função do rendimento da pessoa, para entrar no regime de renda acessível? Imagino que a Câmara vá dizer que é para a miscigenação dos bairros. Mas então, vamos promover a mistura social também nos bairros onde o luxo está a querer tomar conta de tudo, no Braço de Prata, na Matinha, no Parque das Nações e em toda a nova construção ou reabilitação.

Pelo contrário, neste momento não precisamos de reduzir o *stock* de habitação social, precisamos de o aumentar. Faz todo o sentido que a renda continue a ser calculada em função do rendimento da pessoa porque o mercado de trabalho e a instabilidade laboral que temos a isso obriga: as pessoas hoje têm um salário de 800€, amanhã estão desempregadas, depois com sorte reempregam-se mas, de repente nascem filhos e um salário de 1000€ começa a ser praticamente nada...

No entanto, considero que a política de habitação em Lisboa não se faz só com o pelouro da habitação. Faz-se sobretudo com o pelouro do urbanismo. E ao dissociar-se o urbanismo da habitação, a habitação fica a tentar apanhar os cacós do que o urbanismo tem feito. [O que tem feito gira em torno da] estratégia de tornar Lisboa um grande *hub* turístico, imobiliário, das *start ups*, do luxo, dos *global residents* e toda essa lenga-lenga neoliberal. Neste momento está a acontecer o MIPIM [Feira de Imobiliário internacional] e estão lá responsáveis e vereadores da CML como o vereador Duarte Cordeiro. E estão a participar em reuniões que se chamam, por exemplo, 'Como tornar Lisboa e Porto em *hubs* de investimento internacional'. Por outro lado, o Plano Diretor Municipal de Lisboa é muito liberalizado; a aprovação em série de planos de pormenor que respondiam sobretudo a interesses de grandes grupos económicos, como por exemplo, toda a zona ribeirinha ao longo do Tejo, para cá da Expo, foi virada para os interesses do Banco Espírito Santo (BES), mostrando mais uma vez onde estão as prioridades. Quando a prioridade é a atração de investimento à custa da gentrificação e da expulsão e da especulação - e se deixa para trás a reabilitação de centenas de casas vazias nos bairros sociais, ou o desenvolvimento de resposta pública na medida suficiente, ou a regulação à séria - as crises vão estoirando... nós vamos ter de continuar a ser uma pedra no sapato em relação a isso.

Sugere a obrigatoriedade de os investimentos urbanísticos terem um canal que chegue também à manutenção da habitação pública?

Por exemplo! E desenvolver respostas de habitação pública para compensar os efeitos gentrificadores do resto da política camarária. Mas a CML tem tido dificuldade em desenvolver um programa de renda controlada público, tem de ir buscar esquemas financeiros e parcerias público-privadas... É uma pena que uma cidade enriquecida com esta dinâmica toda, em que até há dinheiro e terrenos públicos, ache que têm de ser os privados a fazer. Porque não aplicam as receitas municipais em programas de renda controlada em edifícios de propriedade pública? Porque tiveram de recorrer a parcerias público-privadas e buscar a Stone Capital para fazer o programa de renda acessível? E porque é que em projetos de construção e reabilitação, não obrigam a quotas de habitação a renda controlada? E porque é que dão tantas isenções fiscais a quem reabilita para especular e para expulsar?

E no entanto há situações muito complicadas. Temos tido despejos de pessoas que ocupam [fogos públicos vagos] que há anos andam a tentar alguma solução, a falar com a CML, concorrem todos os anos [a habitação pública] mas não conseguem ter resposta. Tivemos agora um despejo de uma mulher com crianças, a Mariama. Antes, a Madalena. E antes, a Patrícia, ou a Rita. E antes, várias outras famílias monoparentais, com salários mínimos. Dá para comer e viver? Este perfil é o que mais ocupa [fogos vagos] e estão a ser expulsas, sem alternativas, sem uma análise social dos casos. Expulsas de habitação pública que estava fechada... E esta expulsão é feita às vezes sem aviso. A Mariama não recebeu nenhuma notificação. A Madalena estava a trabalhar (ela é cabeleireira) e os filhos, menores, foram despejados pela polícia sem a mãe estar presente. Ela estava a trabalhar e vinha a caminho. As crianças da Mariama estavam completamente traumatizadas no dia do despejo. Choravam muito... Isto está a ser feito com o acordo e com a ordem camarária. Isto é inaceitável.

E sobre a situação no Porto? O vereador do urbanismo nas últimas declarações falou da questão do investimento, que não estava preocupado que as pessoas tivessem de andar horas em transportes.

O Porto está a sofrer exatamente os mesmos processos que Lisboa e, sendo uma cidade mais pequena, pode transformar-se num gigantesco parque hoteleiro. Ainda há lá muita gente a viver, mas estão sob ataque. Agora morreu uma pessoa num incêndio que está a ser investigado porque parece que teve mão criminosa, e há suspeitas de que tinha a ver com a vontade do proprietário de despejar as pessoas. São pessoas que se queixavam de *bullying*. Entretanto, o edifício ardeu e está a ser investigado pela Polícia Judiciária. Mas isto a propósito das pessoas fazerem grandes distâncias... O novo passe de 40 euros é importante, tínhamos um sistema de passes terrível, mas é uma espécie de contrapartida pelas pessoas terem que ir viver cada vez mais longe. É uma espécie de *trade-off* pelo que acontece em termos de acesso à habitação... Mas é muito triste que as cidades se vão esvaziando dos seus moradores, da sua diversidade, e que se segmente cada vez mais entre o luxo e a monocultura do turismo, para um lado, e os pobres lá para traz da colina, por outro. Uma cidade mais desigual significa uma sociedade mais desigual e isto terá, com certeza, consequências.

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).