

‘Se o Estado regular o mercado – e isso é fazer política pública –, consegue implementar uma política social redistributiva’

Entrevista com Yves Cabannes. Realizada por Sílvia Jorge e Sílvia Viegas a 18 de junho de 2021¹.

Yves Cabannes é urbanista, doutorado pela Universidade de Sorbonne (1977), ativista e especialista em governação urbana e municipal, com longa e reconhecida experiência internacional em redes e programas de pesquisa sobre habitação, planeamento, agricultura urbana e sistemas alimentares locais, orçamento participativo e práticas inovadoras de redução da pobreza, numa perspetiva participada. Foi coordenador regional do Programa de Gestão Urbana da UN-Habitat/UNDP para a América Latina e Caribe (1997-2003). Integrou o Grupo de Assessoria (2005-2010) da Organização das Nações Unidas (ONU-Habitat) sobre despejos forçados (AGFE). Leciona na Harvard University – Graduate School of Design – e na University College London (UCL) – Development Planning Unit. É Professor Emérito da UCL desde 2015.

Nesta entrevista Yves Cabannes aborda questões relacionadas com o acesso a uma habitação adequada e condigna em contexto pandémico, tendo em conta o aumento dos problemas e desafios estruturais, consolidados ou emergentes, que hoje se colocam. Tem como enfoque, por um lado, as principais dimensões que influenciam ou determinam o acesso à habitação e, por outro, a mudança de paradigma inerente à transição de uma política de habitação social para uma política social de habitação. Destacam-se quatro ideias estruturantes: (1) estratégias para enfrentar a crise dirigidas às comunidades mais vulneráveis; (2) políticas públicas e instrumentos que assegurem o direito à habitação; (3) políticas fiscais, regulação do mercado e dos investimentos para uma melhor redistribuição dos recursos e oportunidades; e (4) casos concretos, o exemplo das *Community Land Trusts*.

Que dimensões influenciam ou determinam hoje o acesso a uma habitação adequada e condigna?

São várias as dimensões a ter em conta. Primeiro, o acesso à habitação é determinado pelo rendimento auferido, ou seja, quanto menor esse rendimento, mais difícil será o acesso a uma habitação adequada. Daí eu sugerir que nos centremos no acesso daqueles e daquelas que estão abaixo do rendimento médio nacional e que incluamos os casos mais difíceis: as famílias e as pessoas que estão na base da pirâmide dos rendimentos, o que não significa que o acesso à habitação não seja também um problema sério para muitas das pessoas que têm rendimentos acima da média. Em relação aos fatores determinantes, provavelmente um dos principais é a existência, ou não, de políticas públicas que levem a sério a questão do acesso à habitação, tanto para quem aspira a ser proprietário, como para quem procura uma resposta no mercado de arrendamento, público ou privado. O que se verifica é que, sem políticas fortes e bem financiadas, incluindo níveis progressivos de subsídio para aluguer e compra de habitação, o acesso a essa habitação continua a ser um sonho ou uma ilusão para muitas pessoas.

Ter trabalho e uma renda estável continua a ser um ponto determinante que não devemos, nem podemos, menosprezar. Com o aumento da precariedade no setor laboral, em particular para os jovens, e uma política de baixos salários em Portugal, fica claro que o acesso a uma habitação adequada se torna particularmente difícil para vários grupos sociais. Portanto, a criação de emprego com salários decentes devia ser constitucionalmente garantida, visando uma renda mínima de proteção social. Aliás, não é só uma renda mínima. É também saúde e educação gratuita para todas e todos. Incluem-se aqui também as pessoas de nacionalidade estrangeira, ou seja, um acesso universal a uma renda mínima e a um serviço de saúde e educação. Depois, também está em causa o acesso a uma alimentação saudável de alta qualidade nutricional para todas e todos, privilegiando circuitos curtos, locais, substituindo a importação de produtos que poderiam ser produzidos no país, localmente.

¹ A entrevista foi integralmente transcrita pelas entrevistadoras, procedendo-se a um trabalho de revisão e edição em conjunto com o entrevistado, entre setembro de 2021 e fevereiro de 2022.

No que toca a outras dimensões relevantes e prioritárias, destacaria a existência, ou não, de medidas e vontade política para encontrar soluções que impeçam os despejos forçados e os outros, impulsionados pelo mercado, pelos efeitos das alterações climáticas (incêndios, inundações ou outros acontecimentos relacionados) ou da COVID-19. Vários países, e várias cidades, encontraram soluções para resolver estas questões, caso a caso, evitando o trauma dos despejos, que costumam incidir sobretudo nos mais precários, que estão na base da escada social, particularmente as mulheres e as crianças. Nestas circunstâncias, as pessoas em situação de risco habitacional devem ser a prioridade. É aqui que começa o acesso à habitação. Neste sentido, destaco o alojamento das pessoas em situação de sem abrigo e das mal alojadas². Uma política social teria de começar, primeiro, por uma habitação acessível para as pessoas em situação de sem abrigo, para as ameaçadas de despejo e, depois, para as mais mal alojadas. Isto seriam os três primeiros pilares de uma política social de habitação. O social começa pelos mais necessitados. Uma vez mais, sublinho que essa teria de ser a prioridade e a única forma de tornar o direito a uma habitação digna, para todas e para todos, uma realidade universal.

Da mesma forma, destaco o acesso à terra, para todas e todos, perto de todos os serviços, bem localizada. Não pode existir justiça social, que deve ser um princípio fundamental de uma política social de habitação, sem justiça espacial. Com o crescente processo de turistificação em algumas regiões de Portugal, particularmente no litoral e em determinadas cidades, as pessoas são afastadas do acesso à habitação porque, simplesmente, não conseguem pagar as rendas exorbitantes que aí são praticadas, em parte pela pressão do turismo. O acesso ao terreno é um primeiro passo, que precisa ser dissociado da habitação. Uma vez obtido um terreno, fica mais fácil construir habitações individuais e coletivas, que podem incluir modalidades de tipo evolutivo. Falo, por exemplo, de soluções coletivas e de cooperativas. O que observamos é que as políticas de habitação se apoiam muitas vezes em respostas individuais, que refletem e reforçam a ideologia dominante individualista. Mas o que também vemos é que as respostas e soluções de habitação para os grupos mais vulneráveis são mais fortes quando estes se unem e lutam juntos. Um bom exemplo europeu a este nível é a *Community Land Trust*, através da qual a terra é propriedade coletiva e não pode ser vendida, garantindo o bem comum, ou seja, não é uma mercadoria. A “comunidade” ou seu equivalente controla e desenvolve a terra em benefício de todas e todos, sem que as pessoas paguem por isso. Voltaremos a esta inovação, ainda não explorada em Portugal, mais adiante na nossa conversa. Mas queria deixar esta ideia de que podemos construir uma política pública dirigida aos bens comuns, retirando do mercado tudo o que for possível.

Por fim, ressalto a importância do acesso a informação clara, inteligível, fácil de entender, e transparente sobre o direito à habitação, as alternativas e possibilidades existentes ao nível das políticas, na medida em que este acesso pode ajudar as pessoas a não cair sistematicamente nas soluções de financiamento bancárias, que excluem muitos. A transparência da informação anda de mãos dadas com a formação e a capacitação dos atores envolvidos – pessoas, servidores e prestadores da administração pública, os próprios bancos, organizações da sociedade civil, o setor da economia social, para além dos arquitetos e arquitetas, urbanistas e engenheiros. Isto é particularmente importante, mesmo que pareça ter um impacto indireto no acesso a uma habitação adequada e acessível.

Com a pandemia e a generalização do teletrabalho, algumas pessoas voltaram às suas terras de origem ou procuraram novas oportunidades em territórios precisamente rurais. Que oportunidades se abrem nesses territórios, por via das novas tecnologias e das novas formas de comunicação em rede através do uso da internet?

Realmente, o acesso à habitação em contexto rural tem estado fora do radar das políticas públicas de habitação em Portugal e está subjacente a esta questão. Esta poderia ser uma prioridade do Governo para repovoar e reequilibrar o território, considerando a vontade dos “novos rurais” e as oportunidades e ofertas apresentadas pelo teletrabalho. Estas consistem em viver num ambiente saudável, com as múltiplas facilidades que se abrem, por exemplo, no acesso a uma comida rica nutricionalmente, produzida

² À luz de uma política social de habitação, a definição de mal alojado integra simultaneamente duas dimensões: a física e estrutural, no caso da habitação estar degradada, não ter iluminação e/ou ventilação natural, por exemplo; e social, quando o número de pessoas por divisão denuncia casos de sobrelotação, por exemplo.

localmente e, inclusive, na sua própria horta ou em hortas coletivas providenciadas pelas autarquias, como vem sendo felizmente prática de norte a sul de Portugal. Vale a pena mencionar aqui os objetivos de alguns países europeus de apostar na criação de empregos nas zonas rurais, por exemplo, o que claramente levanta a questão do acesso a uma habitação adequada, incluindo aos serviços e aos níveis de conforto requeridos, nomeadamente no que toca ao acesso à internet. Refiro-me novamente não só à habitação, mas à conexão física com o lazer, a oferta cultural, o acesso à saúde, a serviços... A habitação é indissociável da questão do “bem viver” e do “bem-estar”, das facetas da vida quotidiana tão bem exploradas por Henri Lefebvre.

Ao nível das novas tecnologias e formas de comunicação em rede, através da internet, abrem-se imensas possibilidades para reequilibrar a ocupação do território e, provavelmente, facilitar o acesso à habitação em áreas onde a pressão imobiliária e financeira é menor. No entanto, não podemos esquecer as múltiplas “brechas digitais”. A sociedade e os territórios não são tão digitais como às vezes se pensa a partir das cidades e das elites. Um estudo recente em França apontava que 23% dos franceses não têm *smartphone*, ficando estes de facto excluídos, numa sociedade a construir-se em cima dos aplicativos e da internet. Adicionalmente, 18% dos franceses vivem em zonas onde não existe rede suficiente. Isto significa que as políticas de habitação e de ordenamento territorial, bem como “os novos rurais”, têm que considerar as brechas digitais. Mostra, uma vez mais, a importância de ligar o acesso a uma habitação adequada a outros setores.

Em termos de políticas de habitação, onde faz mais sentido o Governo investir tempo, recursos e energia para uma transformação comprometida com o direito à habitação?

Há que diferenciar conceptualmente o que se entende por direito à habitação e as suas múltiplas conexões com o direito à cidade, no sentido proposto por Lefebvre, e os direitos na cidade, ou seja, direito à educação, à saúde, à alimentação, ao emprego digno, etc. Neste trabalho de posicionamento do direito à habitação, seria também importante integrar o direito ao lugar, tal como debatíamos nas reuniões do Gestual [Grupo de Estudos Sócio-Territoriais, Urbanos e de Ação Local], em algumas das aulas que dei na Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e em vários eventos³. Tais clarificações permitiriam iluminar melhor as múltiplas conexões entre habitação e uma vida digna na cidade e, simultaneamente, mostraria que as políticas de habitação social podem ser um caminho errado para chegar ao direito à habitação.

Como reposicionar as políticas públicas, transitando de uma política de habitação social para uma política social de habitação? Esta é uma das perguntas que se colocam. Considero que é nesta mudança radical de paradigma que um governo comprometido com o direito à habitação teria que investir tempo, recursos, energias. A viragem de uma política de habitação social para uma política social de habitação mereceria um debate profundo na sociedade, que não se deu em Portugal, mas que poderia ser frutífero. A política social de habitação coloca o social antes da habitação: centra-se primeiro na dimensão social – nas pessoas –, não na habitação.

A política social de habitação considera as diversidades e as iniquidades sociais, as necessidades básicas da habitação, bem como outras necessidades fundamentais, trabalhando sobre elas de forma integrada. Esta política não é liderada por especialistas de construção e planeamento, como arquitetos, engenheiros, etc., nem por especialistas financeiros e económicos, mas por profissionais especializados em temas sociais, que trabalham em estreita coordenação com os outros setores implicados no acesso a uma habitação adequada no sentido pleno do termo. Pressupõe também um novo modelo de gestão e de governança, que podemos explorar mais à frente.

Outra medida importante passa pela requisição de habitações vagas e especulativas. Portugal, segundo os Censos de 2011, tinha 735 mil fogos vagos. Seria importante fazer-se um estudo a nível nacional sobre o melhor uso a dar a essas habitações vagas e fazer alguma coisa com elas, já que algumas inclusivamente estão nas mãos dos bancos e das seguradoras. Ainda não temos acesso a todos os dados dos Censos de 2021, mas este número continuará alto. Os migrantes dos anos de 1960, que migraram para países como

³ Entre os vários eventos que contaram com a participação de Yves Cabannes, organizados pelo Gestual/FA-UL, destacam-se: “Intervir no local. Novas práticas, novas questões”, em junho de 2014; “Da exclusão urbana à construção do direito à cidade em “espaços da lusotopia”, em junho de 2015; “Direito à cidade (1968-2018)”, em dezembro de 2018.

França, Luxemburgo, Bélgica ou Inglaterra, não voltaram ou poucos decidem regressar e aposentar-se em Portugal. Consequentemente, as suas casas, algumas localizadas em aldeias e outros lugares empobrecidos e esquecidos do país, permanecem vazias e são difíceis de vender.

Além do mais, há operações turísticas que não vingaram devido à crise de 2008, em particular, e isto significa que há habitações vagas em territórios bem localizados, expectantes. Até existem loteamentos meio urbanizados ou onde a urbanização ainda nem iniciou. Vale a pena diferenciarem-se habitações vagas dos territórios vagos, ou seja, aqueles que estão vazios e prontos para serem urbanizados. Seria urgente mapear isto para construir soluções, desenhar estratégias, negociar com as partes envolvidas, ir aos bancos e ao poder público. Se os fogos não estão ocupados, tem de se fazer uma requisição. Podemos fazer alugueres, permanentes ou transitórios, como se faz de forma inovadora em Espanha com benefícios mútuos, tanto para o proprietário, como para quem precisa de alojamento a curto prazo.

Quando falo do direito à habitação das pessoas em situação de sem-abrigo, ou ameaçadas por despejos a curto ou médio prazo, e dos mal alojados coloco aqui todas as trabalhadoras e trabalhadores descritos como clandestinos, em situação irregular no país. Portugal, sendo um país periférico a nível europeu, procura manter preços de produção agrícola baixos para poder exportar. Esta situação é similar a Espanha ou a Itália. Manter custos de produção baixos passa geralmente por manter baixos os custos de reprodução da força de trabalho, que inclui a questão do custo da habitação. Como consequência, os produtores, mas também o Governo, local e central, tendem a fechar ou semicerrar os olhos às questões da precariedade habitacional e às condições habitacionais dos trabalhadores estrangeiros empregados. O Governo fecha os olhos à questão da habitação porque quer, por exemplo, que o tomate chegue a um preço mínimo aos distribuidores, de forma a manter a competitividade do país. Isto tem uma consequência nefasta, para além da exploração: péssimas condições de alojamento, regularmente denunciadas nos meios de comunicação social. Esta questão merece um investimento político maior.

Em Portugal, durante a pandemia, as moratórias sobre as rendas e prestações cingiram-se ao mercado formal de habitação, ou seja, todas as pessoas sem contrato de trabalho ou de habitação não tiveram possibilidade de aceder aos apoios públicos.

Este é, de facto, um tema central que destaca, mais uma vez, a necessária mudança de paradigma na definição e implementação de uma política social de habitação, com prioridade para os três segmentos que mencionei: pessoas em situação de sem abrigo, ameaçadas de despejo e mal alojadas. Se damos a prioridade ao social, abrangemos todas as categorias, ou seja, incluímos aquelas pessoas que mencionava, sem contrato de trabalho ou de habitação, e que não tiveram possibilidade de aceder aos apoios públicos.

Esta política social de habitação deveria tomar em conta a situação emergencial decorrente dos efeitos da pandemia e promulgar uma moratória sobre os alugueres e os reembolsos da hipoteca bancária, ajustada às diferentes camadas sociais e que estão em perigo de perder a casa. Começaria pelo fim das expulsões por causa dos efeitos da pandemia. Nada menos do que isso.

Lembremos uma moratória sobre as rendas, nomeadamente uma das primeiras medidas tomadas pela Comuna de Paris em 1871. Marcou o início do que se chamaria de política social de habitação. No contexto atual de pandemia, o Governo central pode salvaguardar a liquidação da dívida para as centenas de milhares de pessoas, inquilinas e proprietárias, em dificuldade – distinguindo o pequeno do grande proprietário – e repor os montantes da ajuda pública destinados à habitação. Podia haver, inclusive, uma moratória que passasse pelo cancelamento total da dívida. É uma política de emergência a acionar em momentos pandémicos, para não quebrar o sistema. Aí, sim, entramos verdadeiramente numa política social de habitação. Claro que apresenta complexidades e dificuldades, mas que devem ser enfrentadas. Felizmente, existem soluções.

A Nova Geração de Políticas de Habitação reconhece a necessidade de mudar a forma como se olha para a problemática habitacional. Fala-se de uma abordagem integrada e multissetorial. Contudo, quando se parte para a implementação, ainda estamos presos a uma forma de ver e conceber a habitação e o território muito limitadas.

A perspetiva integral e multissetorial que mencionam parece-me um passo muito positivo, que reflete uma mudança de perceções sobre a questão habitacional. Não obstante, não é suficiente. É preciso inverter o lugar do social, como mencionei anteriormente, e migrar para uma política social da habitação, coordenada a partir de uma perspetiva social, dando prioridade a temas como a inclusão social, a igualdade, a diversidade social, etc.

Mas como fazer essa inversão?

Eis uma pergunta difícil de responder na prática, frente aos imobilismos e às ideias que parecem seguir num “bom sentido”. Pressupõe uma pressão da sociedade civil, das universidades e dos partidos políticos progressistas. Pressupõe também um debate nacional entre as partes interessadas, similar ao que foi colocado em marcha no Brasil, especificamente no primeiro governo do Presidente Lula, com as conferências locais, regionais e nacionais de habitação. Um dos resultados, lembremos, foi a eleição e a tomada de posse de um Conselho Nacional da Habitação, com real poder sobre as políticas públicas.

Em outras palavras, são precisas duas coisas: um amplo processo consultivo e “multi-atores” que possam, num segundo momento, conduzir para um modelo de governança e um processo diferentes. Neste modelo, e com o risco de ser impreciso por falta de conhecimento suficiente sobre Portugal, colocaria como hipótese de trabalho que o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) estivesse dentro de um Conselho Social da Habitação, composto e coordenado por pessoas da área social, que sabem dos problemas sociais. Caso contrário, vai-se alimentar exclusivamente uma visão “tecnicista” da questão habitacional, liderada pela arquitetura e pela engenharia, e uma visão “financeira”, que segue a racionalidade bancária. Pode existir um Conselho Nacional de Habitação, mas é preciso haver também um Conselho Social de Habitação, para ter as pessoas, os movimentos sociais, os territórios, no centro do debate e com poder de codecisão. Isto supõe ter uma sociedade civil organizada e pujante, que continua sendo um tema em construção em Portugal. Depois, discutir o que fazer e como fazer. O Conselho Social de Habitação, que integraria as questões que preocupam os arquitetos e os engenheiros ligados à construção da habitação, também incluiria quem trabalha o tema da alimentação, do emprego, do transporte, da energia, ou seja, os vários direitos na cidade associados a uma vida boa.

Mas, na prática, parece que estamos longe deste modelo de governança, quer em Portugal, quer na Europa. Talvez fosse importante pegarmos em casos concretos como o das taxas de esforço recomendadas. A taxa de esforço máxima com a habitação geralmente considerada na Europa ronda os 30-35%, o que já é bastante. A Nova Geração de Políticas de Habitação em Portugal fala da intenção de baixar para os 27%. Mas poucos têm uma taxa de esforço de apenas 27%.

Trata-se de mais um problema importante, muito sentido pelas famílias, que esteve na origem do tema da habitação acessível. A minha primeira observação é diferenciar três elementos que, a meu ver, entram no que eu chamaria de taxa total de esforço, que é normalmente pouco considerada. Abrange três elementos: primeiro, o valor da renda ou da hipoteca, que é geralmente o que os estudos consideram no cálculo da taxa de esforço; em segundo lugar, o valor dos serviços (água, luz, internet e serviços digitais, e aquecimento em particular); e em terceiro, os impostos (o IMI, por exemplo) e as taxas por serviços municipais (recolha do lixo, outro exemplo). Geralmente não somam estes valores, embora sejam vasos comunicantes. Considerar todos estes custos é essencial quando se fala de habitação acessível, porque são custos intimamente relacionados com o bem-estar das pessoas. É central calcular a taxa total de esforço, bem como entender que esta pode não ser linear, ou seja, igual, por exemplo, a 27% para todas as categorias sociais. A meu ver teria que se trabalhar a taxa de esforço gradual, com percentagens menores para quem tem uma renda menor, com compensação por parte do Governo.

É interessante observar inovações na Europa em cada um dos três componentes que elevam os níveis de acessibilidade. Reduzir os custos da eletricidade, por exemplo, através de soluções construtivas ou instalando painéis solares que permitam baixar o valor dos serviços. O que por sua vez permite a uma família pagar, com mais facilidade, a sua renda ou hipoteca. E hoje, reparem, observa-se um aumento dos preços dos serviços. Mais uma vez, a questão da habitação acessível é inseparável da questão dos serviços e das políticas fiscais municipais. Pagar o aluguer para os mais necessitados, para estes não serem expulsos, pode significar não ter a eletricidade ou a água cortada, ou viver sem aquecimento no Inverno. Portanto,

tem que se considerar a taxa total de esforço aceitável. As três dimensões são, como disse, “vasos comunicantes”.

Se conseguirmos controlar os custos da água, da luz, da recolha do lixo, etc., conseguimos fazer realmente uma política social. Há várias políticas públicas sociais de habitação que estão a considerar, por exemplo, a colocação de painéis solares, em diálogo com as políticas climáticas, porque se existirem painéis solares em cima das casas ou edifícios, as pessoas já não pagam tanto de luz. E, com as alterações climáticas, o custo da energia vai aumentar, quer com o frio, quer com o calor extremos.

Do ponto de vista político, qual tem sido a prioridade? Responder às necessidades da chamada classe média?

Tenho a impressão que foi esse o caso, em detrimento dos excluídos dos empréstimos bancários e, portanto, daquela parte crescente da população que vive em situação de precariedade habitacional e “uberização” económica, em clara sobrevivência diária. O que observamos é que os subsídios historicamente tendem a ser dirigidos às classes mais poderosas e às classes médias, que oferecem mais garantias; ou são apropriados por estas mesmas classes através de vários mecanismos, incluindo favores políticos. Temos que repensar esta perspectiva de começar por atender primeiro à parte superior da pirâmide ou às classes médias para, aos poucos, tentar chegar aos mais necessitados.

Trabalhei durante uma época na Índia, com o Ashram de Gandhi, convivendo com leprosos. Fiquei com uma ideia muito clara da perspectiva Gandhiana que dizia que, no dia em que os leprosos se levantarem para puxar a sociedade para frente, vai haver uma mudança social profunda. Então, é preciso estar a par dos mais excluídos, lado a lado, se queremos mudar a sociedade no seu conjunto. Portugal é um país diferente da Índia, claro, mas em qualquer país, ou se começa a fazer uma política social de habitação, na qual a população excluída é priorizada, atendida e sobretudo empoderada, ou então pouca coisa muda para as pessoas mais necessitadas. Há que trabalhar também abaixo do radar do modelo neoliberal.

Isto implica uma grande reforma da administração pública, que precisa ser capaz de cobrir estes vários desafios.

Uma reforma das políticas e práticas fiscais, como parte de uma reforma administrativa, parece-me importante. É preciso uma política fiscal mais justa associada ao financiamento de habitações adequadas, condignas e, sobretudo, acessíveis. Não se podem desligar estas duas partes. O Estado português não é propriamente rico. Portanto, tem de aumentar o bolo para redistribuir melhor e chegar aos mal alojados. Se não trabalharmos estas duas dimensões em paralelo e de forma interativa, pode-se terminar com uma política impossível de operacionalizar. No contexto atual, pode-se pensar em depender, ainda mais, de fontes estrangeiras privadas ou da União Europeia. Não obstante, como vimos com a Troika e as suas receitas neoliberais, com efeitos sociais devastadores, aumentaram-se as desigualdades, quer sociais, quer territoriais. Trata-se, em parte, de uma política social independente, sem se perder a soberania nacional.

Sem políticas fiscais justas, não é possível implementar uma política de habitação mais equilibrada. O governo tem de lutar de forma eficaz contra a fraude e a evasão fiscal, em particular por parte dos investidores estrangeiros e das GAFTAS [Google, Amazon, Facebook, etc.], que produzem os homens mais ricos do mundo. Pergunto-me quanto pagam de impostos em Portugal e quanto teriam de pagar? Se a Amazon consegue não pagar nada nos Estados Unidos, quanto pagará em Portugal?

Depois, é preciso taxar as transações financeiras, isto é, todos os movimentos financeiros, lutando pela igualdade. A principal regulação que pode haver é fiscal, que garanta a taxa sobre as transferências, as vendas, o património e as heranças. A mais valia gerada pela venda da habitação tem de ser fiscalizada para que o dinheiro possa ser aplicado em benefício do bem público e canalizado no financiamento de habitações e urbanizações adequadas.

Muitas vezes, quando se fala da implementação de uma política fiscal justa há quem diga que, quando implementada em determinado município, o investidor vai investir no município ao lado. Transpondo esta lógica para a escala nacional, deixa de haver investimento em Portugal e passa a haver investimento noutra lugar.

Pode haver menos investimento, mas também vai haver menos predadores. O município mantém os espaços limpos e cria todas as condições para esses investidores fazerem dinheiro. E o que deixam em troca? Garantem a manutenção? Não. Isso não é sustentável. Por exemplo, o lixo produzido pelos turistas que estão nos cruzeiros. Quem recolhe este lixo e quem paga este serviço? É o governo local. Isto não é sustentável. Vi isto acontecer na América Latina, onde todos queriam ver a chegada dos cruzeiros. O que entrava pelo turismo, saía pela água. O preço da água, devido aos milhares de litros gastos pelos cruzeiros, disparou. Era tão alto que as pessoas acabavam sem água na torneira. Algumas políticas parecem sustentáveis e não são, nem economicamente, nem ambientalmente. Cabe a todas e todos continuar vigilantes, manter um olhar crítico permanente e informado.

Quem garante que o Estado vai canalizar esses recursos para aquilo que é suposto e que este dinheiro não vai servir, por exemplo, para cobrir os buracos dos bancos? Há uma grande descrença e desconfiança no Estado, altamente burocrático.

Concordo plenamente com a descrença crescente da população em relação ao Estado e ao sistema bancário, que aumentou, não só em Portugal, mas em todos aqueles países onde os governos taparam, em particular depois de 2008, os buracos criados pelos bancos, mantendo-os em plena impunidade. Temos de chamar isso de roubo ou de acumulação indevida de capital.

Acredito que a confiança pode ser reestabelecida quando o recurso público, o orçamento ou, ainda melhor, algumas taxas e impostos poderem ser visivelmente marcados e encaminhados para benefícios concretos para a população. É isto que se está a fazer com os orçamentos participativos, nos quais a população pode decidir onde aplicar uma parte do dinheiro público. Uma das propostas que apresentei numa reunião do coletivo Morar em Lisboa foi que as taxas de turismo em cidades que sofrem maior pressão possam alimentar diretamente, e de forma visível, um fundo coletivo para adquirir lotes vazios no centro de Lisboa, bem como habitações acessíveis, devolvidas às famílias expulsas pelo mercado. Assim podia-se iniciar uma *Community Land Trust*.

De forma similar, os impostos que teriam que pagar os fundos predadores, que adquirem o património e influenciam o preço das rendas, poderiam e deveriam ser canalizados para fundos compensatórios, elevando os recursos disponíveis para financiar iniciativas que permitam melhorar a acessibilidade a uma habitação adequada para aquelas famílias abaixo da renda média e, em particular, os mais excluídos.

Sugiro um mecanismo similar para os Airbnb, que não são propriamente taxados. Este tipo de plataformas são modelos que permitem invisibilizar os proprietários, às vezes predadores fiscais pequenos, mas que juntos se transformam num grande predador para o Estado português. Até há pessoas com propriedades em Portugal que estão a ganhar dinheiro no seu país de residência, Inglaterra ou França, por exemplo, sem contribuir fiscalmente. Sei de casos de alojamento ocasional em Portugal, em particular no Algarve, acessíveis através de plataformas, em que os proprietários se negam a produzir recibos fiscais, nomeadamente proprietários ingleses que moram no seu país e acumulam dinheiro à custa do Governo português, em total impunidade. Algo teria que ser feito para elevar o nível de entradas fiscais e canalizá-las para habitação das maiorias. Havia uma solução: se isto acontecesse uma vez, duas vezes, o bem era retirado e durante esse tempo de embargo seria ocupado por alguém que precisasse. Trata-se, uma vez mais, de aplicar uma política fiscal.

Podia-se pensar numa plataforma da sociedade civil, um género de observatório da fiscalidade, que monitorize, por exemplo, quantos impostos pagam os bancos ou os fundos de investimento. Os “Panama papers e os Pandora Papers em 2021” revelaram, mais uma vez, a escala da evasão fiscal de políticos ou hiper-ricos. Mas isto é outra história que teríamos que trabalhar.

Importa sublinhar: em momentos de crise, não se exploram novas soluções, não se correm riscos. É isso que acontece em Portugal?

As *Community Land Trust* (CLT), por exemplo, não constituem um risco, É um modelo de intervenção amplamente experimentado num número crescente de países e cidades que mostram como é possível, num momento de crise, garantir uma habitação adequada e acessível, num país que sofre com a pressão exagerada da turistificação e a precariedade laboral, tendo rendas baixas.

Para abordar este tema vale a pena examinar os limites do sistema atual de subsídios habitacionais. Temos de saber a quem beneficiam, se a uma classe média baixa, se aos mais ricos, e observar quais são os benefícios individuais e familiares, por vezes apropriados por alguns, e que impedem os mais desprotegidos de beneficiar do sistema.

Vamos refletir sobre um caso concreto, para podermos generalizar. Uma família recebe um subsídio de 20 e um crédito habitacional subsidiado de 30 para uma casa com um valor comercial de 100. Em dez anos, esta mesma casa passa a valer 250. Os novos proprietários vendem a casa e o diferencial vai neste caso todo para o bolso desse proprietário. É o que os americanos chamam de “pocketing in subsidy”. Aproxima-se um pouco a uma lotaria. A consequência desta forma convencional de considerar os subsídios é que estamos a gerar um poço sem fundo. Cada nova solução habitacional vai precisar de novos subsídios, que tendem a aumentar com o aumento do valor das soluções habitacionais.

A CLT tem uma perspetiva diferente. Para simplificar: a CLT adquire, com subsídios ou com donativos, a terra, que é um bem comum, que o novo proprietário ou o inquilino não paga, tornando a solução habitacional mais acessível. Vamos dizer que equivale aos 20 que mencionei anteriormente. A família investe 50 e consegue, com a assessoria da CLT, um crédito habitacional subsidiado equivalente a 30 para um apartamento ou uma casa de um valor de 100, similar ao caso anterior. Qual é a diferença fundamental? Se depois de 10 anos, para manter um paralelo com o caso anterior, o valor da casa passar a ser 250 e o novo proprietário decidir sair da CLT, ele apenas pode beneficiar de uma valorização, no máximo, de 20% do seu investimento, ou seja 30 + 50, mais 20% de 80, ou seja, um total de 96. A diferença entre os 250 [valor comercial da casa no momento da venda] e 96, ou seja, 154, vai para a CLT. Com esse recurso, a CLT vai poder facilitar o acesso da casa a outras pessoas. Dito de outra forma, os subsídios são reciclados e os benefícios da renda urbana vão aumentar o bem comum e não são apropriados individualmente. O subsídio terá sempre uma função social, que eu defendo e que se deve manter. A política do subsídio tem de ser baseada na justiça e na solidariedade. O subsídio tem de ser um motor para garantir uma habitação. Haver casas acessíveis vai ser sempre uma necessidade. Trata-se de limitar a ganância sobre os subsídios públicos.

O que é uma *Community Land Trust*?

Deixo-vos aqui quatro definições convergentes (Cabannes & Ross, 2014):

- As *Community Land Trusts* (CLT) têm a sua origem na Grã-Bretanha: não são novas, nem importadas. A propriedade comum da terra, na qual a terra é entendida como um recurso similar ao ar ou à água, constituía uma norma histórica (Pat Conaty).
- A CLT é uma corporação sem fins lucrativos, controlada localmente, criada para servir como repositório permanente de terras de uma comunidade e como administrador permanente de quaisquer edifícios residenciais ou comerciais localizados nessas mesmas terras. A terra, adquirida por um fundo comunitário, não pode ser revendida, mantendo-se para sempre na posse de toda a comunidade (Burlington CLT, maior CLT dos Estados Unidos da América).
- Os propósitos de uma CLT são: fornecer acesso à terra e à habitação a pessoas que, de outra forma, não o teriam; aumentar o controlo comunitário a longo prazo dos recursos locais; capacitar as moradoras e moradores, através do seu envolvimento e participação, na organização; e garantir a permanente acessibilidade da habitação (CLT Network, Estados Unidos da América).
- Uma CLT é uma organização sem fins lucrativos, controlada pela comunidade, que possui, desenvolve e gere ativos locais em benefício da comunidade local. O seu objetivo é adquirir terras e propriedades e mantê-las em prol de uma localidade ou comunidade definida perpetuamente (Deacon et al., 2005).

Por isso defendo o modelo das CLT (cf. definições acima) geridas por fundações que garantam o princípio fundamental da acessibilidade perpétua, a partir, entre outros, da socialização dos subsídios. As CLT que estão a acontecer em Bruxelas, por exemplo, onde a pressão imobiliária é pior do que em Lisboa, são um belo caso atual, que mostram que isto é possível. As imobiliárias não têm de ser só privadas ou públicas,

podem ser sociais, transparentes como no caso das CLT. Apoiar-se sobre um princípio fundamental: a transformação da terra num bem comum, gerida coletivamente.

Outro aspeto importante é a robustez das CLT num momento de crise económica e bancária, em benefício de famílias e indivíduos, por definição sempre abaixo da renda média local. Um caso ilustrativo é o que aconteceu com a crise financeira e das *subprimes* de 2008 nos Estados Unidos. Foram 6 milhões de pessoas que perderam a sua casa com efeitos dramáticos, ainda sentidos quinze anos depois. Praticamente nenhuma destas famílias pertenciam a uma CLT. Lembremos isto.

A forma de gestão e regulação dos subsídios públicos para habitação, ou até de doações por parte de entidades privadas (fundações, igrejas, etc.), permite reforçar setores cooperativos, comunitários, de economia social, comprometidos com a produção social da habitação. São soluções inovadoras e radicais para Portugal: merecem debates e merecem ser experimentadas. Como bem diziam: ‘em momentos de crise, não se correm – tantos – riscos’. Mas sem inovações não vai haver soluções!

Muitas pessoas questionam: será possível? Como tornar isto possível?

Merece uma discussão aprofundada para ver como é possível. Mas é possível, porque já existem bons exemplos. Há quinze anos não existiam e enfrentávamos muita descrença. Lembro-me do início do processo das CLT em Bruxelas, quando ouvia: é impossível!

Pegando no caso de Bruxelas, como se conseguiu?

Primeiro havia uma base social organizada num movimento de acesso à habitação e uma boa assessoria que aceitou trabalhar junto dessa organização e com as famílias que queriam habitação. Havia, portanto, um grupo de ativistas e de pessoas com necessidades. Isso foi e continua a ser uma força transformadora. Na fase inicial, participei numa troca de experiência com a grande CLT de Burlington, no estado de Vermont, nos Estados Unidos da América, que foi um momento de capacitação e de aquisição de confiança extraordinário. Doze anos depois, houve 17 pessoas a trabalhar na CLT de Bruxelas, 523 famílias inscritas, 30 parceiros envolvidos, 60 casas em preparação, 760 em construção e 49 já na posse de famílias.

Como foi o início? Decidiu-se fazer um estudo de exequibilidade, a nível legal, social e financeiro. Foi um primeiro esforço pago pelo Ministério que tutelava, na altura, a habitação social na Bélgica. O estudo demonstrou que era possível com ajustes legais, tendo em conta as famílias e os seus rendimentos. Mais do que trabalhar a partir da terra, trabalhámos a partir da habitação, tendo alguns espaços de uso complementar. Entretanto, também se tratou de uma política social ao nível do emprego, com projetos solidários, de cozinhas, de *catering* e coisas desse género.

Na Bélgica, que é um país similar a Portugal em termos de população, com uma pressão enorme sobre a habitação e o solo urbano, foi possível implementar uma CLT. Foi possível na Bélgica, com situações muito mais complexas em termos de governação e de mercado. Isto foi feito no coração da dificuldade. Portanto, em Portugal também é possível.

Financiamento

Este trabalho foi realizado no quadro de três projetos de investigação, respetivamente: “Habitação como 1.º Direito: Enfrentando a precariedade habitacional na Europa contemporânea. Contribuições a partir da realidade portuguesa” (2020.01858.CEECIND), desenvolvido por Sílvia Jorge, financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT, 2021-2027), em curso no Centro para a Inovação em Território, Urbanismo e Arquitetura do Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa (CiTUA/IST-UL); “INSEhRE 21. Inclusão sócio-espacial e habitacional dos refugiados na Europa de hoje: Lições da diáspora africana em Portugal” (SFRH/BPD/118022/2016 – FSE/POCH), concluído por Sílvia Viegas no Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, financiado pela FCT (2017-2022) e “Pesquisa de Refugiados para o (pós-)Covid-19. Medidas Nacionais e Ações Locais no Algarve: Roteiro Digital para o Acesso à Habitação e a Condições de Vida Adequadas” (2021.03008.CEECIND), em desenvolvimento por Sílvia

Viegas no Centro de Investigação em Artes e Comunicação da Universidade do Algarve (CIAC-UAlg), onde é investigadora, também financiado pela FCT (2022-2028).

Referências

Cabannes, Y & Ross, P. (2014). *21st Century Garden Cities of To-Morrow, A manifesto*. Londres: Lulu Publishing [tradução livre].

Deacon, D., Clarke, R., Guimarães, S. (Eds.) (2005). *Redefining the Commons Locking in Value through Community Land Trusts*, Joseph Rowntree Foundation. Coalville: Building and Social Housing Foundation.