

Encontro Nacional de Habitação — Lisboa, Fevereiro de 1993

O Livro Branco da Habitação prefigurou-se como a peça central deste encontro, realizado em Lisboa nos dias 11 e 12 de Fevereiro, que conseguiu reunir, meritariamente, os principais agentes e organismos ligados às questões da habitação. Uma excepção notória foi, todavia, frequentemente assinalada: a ausência de representação do Poder Central.

Possível reflexo da débil intervenção do Estado no sector habitacional, que os intervenientes referiram não menos insistentemente, tal ausência permitiu destacar o interesse da sociedade civil e do poder local nesta matéria. De facto, entre os treze promotores do encontro figuram associações de proprietários, inquilinos, construtores, promotores imobiliários, sindicatos e associações municipais. Do aceso e por vezes conflituoso debate, emergiu o diagnóstico dos problemas estruturais a ter presentes ao equacionar as questões da habitação em Portugal e as possíveis vias de actuação, onde a natureza das opções é demonstrativa dos interesses em jogo.

A própria estruturação do encontro, expressa na divisão temática em que se desdobrou, reflecte a necessidade de clarificar e delimitar os problemas centrais da questão da habitação em Portugal. Assim, a tarde do dia 11 e a manhã do dia seguinte foram preenchidas por três painéis, sobre os quais se debruçaram os respectivos Grupos de Trabalho: "Financiamento e Fiscalidade da Habitação", "Política de Solos e Ordenamento do Território" e "O Mercado da Habitação. Agentes e Políticas de Regulação".

No primeiro painel, "Financiamento e Fiscalidade da Habitação", revelou-se consensual a defesa da necessidade de fortalecer fiscal e financeiramente o sector habitacional, não o penalizando em relação a outros

sectores económicos. Neste sentido, e em matéria de fiscalidade, foi proposta uma política tendente à desburocratização, ao incentivo da poupança e investimento, paralelamente à redução de incidências fiscais e abolição de medidas discriminatórias. Relativamente ao financiamento, o grupo de trabalho apresentou propostas conducentes à diversificação das fontes financeiras, quer através da aplicação de fundos comunitários no sector, quer pela criação de um Fundo Nacional de Habitação cujas fontes seriam alvo de decisão em Concertação Social e cuja gestão deveria ser autónoma em relação ao Estado. Por outro lado, entendeu-se que o investimento passa também por um maior apoio à poupança, nomeadamente aos esquemas de poupança-habitação, e por uma revisão dos sistemas financeiros, que promova, por exemplo, a descida das taxas de juro e a bonificação do crédito à habitação. Por último, sublinhou-se a necessidade de articular as capacidades financeiras e os modos de actuação entre organismos públicos e privados de modo a delimitar campos de acção e otimizar os mecanismos de financiamento do sector habitacional.

O segundo grupo de trabalhos ocupou-se das questões relativas à "Política de Solos e Ordenamento do Território". Num diagnóstico da situação actual referiu-se, entre outros aspectos, o "caos legislativo" no tocante à definição de competências nesta matéria, os perseverantes bloqueios e entraves legais à disponibilização de solos e o desajustamento entre ordenamento e planeamento urbanístico. Neste sentido, salientou-se o atraso frequente na execução dos projectos de urbanização, responsável pela desadequação dos mesmos e descaracterização das linhas de ordenamento.

As principais propostas incidiram sobre questões legislativas, como a revisão da política de solos com vista à sua disponibilização, a necessidade de novas formulações da Lei Quadro do Ordenamento do Território e Lei dos Solos e a criação de um

Código do Urbanismo. Destacou-se ainda a necessidade de clarificar as competências entre os diversos organismos actuates ou potencialmente actuates, as normativas legais seriam de responsabilidade estatal a gestão dos solos caberia ao Poder Local, e levantou-se a possibilidade de intervenção de organismos privados, numa perspectiva social, ao nível da colocação no mercado de solos tutelados pelas Misericórdias e instituições afins. Do ponto de vista do planeamento, as propostas apontaram: para a possível abertura à iniciativa privada, para a necessidade de promover a investigação ao nível do financiamento do mercado de solos e da cartografia de base que apoie as práticas de intervenção. Defendeu-se ainda o sentido dinâmico do planeamento, susceptível de integrar o imprevisto, e a necessidade de rever a fiscalidade e parafiscalidade no mercado de solos, assim como a penalização da retenção de solo com fins especulativos.

No terceiro painel, porventura mais conflitual em virtude da divergência de interesses em jogo, discutiu-se "O Mercado da Habitação. Agentes e Políticas de Regulação". O grupo de trabalhos constatou que o mercado habitacional resulta da interacção entre o Estado (Poder Central e Local) e os agentes da sociedade civil, daí advindo a necessidade de articular interesses e práticas, mercado e intervenção estatal.

Do ponto de vista dos destinatários, revelou-se consensual o quadro pré-definido, que estabelece três classes de camadas sociais; população solvente, medianamente solvente e insolvente. Seria em função deste quadro

que se procederia à revisão dos processos de reabilitação imobiliária pelos proprietários e das alterações ao Regime de Arrendamento Urbano, consoante a situação socio-económica dos arrendatários. O mercado da aquisição e arrendamento seria também regulado em função destes grupos sociais e respectivas capacidades de solvência. De qualquer modo, defendeu-se a primazia a conceder ao arrendamento, dado o número significativo de casas devolutas e a possibilidade de alienação do património habitacional do Estado, sobretudo com vista à resolução das situações de insolvência. Foi ainda sublinhada a necessidade de promoção da qualidade da habitação, apoiada quer pela introdução de novas tecnologias, quer pela criação de medidas legais que penalizem as situações de deficiência na construção ou abusos fiscais e jurídicos e que perturbam o próprio mercado da habitação.

As propostas apresentadas, resultado do consenso geral no seio dos grupos de trabalho, destinam-se à elaboração da versão final do Livro Branco da Habitação. Um importante documento, não só pelo diagnóstico e sistematização dos problemas subjacentes à questão da habitação em Portugal mas também, e sobretudo, pela oportunidade de diálogo que proporcionou aos diferentes intervenientes e pelo avanço qualitativo que pode significar nesta temática. Porque, nas palavras de António Fonseca Ferreira, coordenador da obra, há que passar "de uma política de habitação social para uma política social de habitação". ■

Nuno Serra