



observatório

luta contra a pobreza na cidade de Lisboa



## **Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade**

### **Lei de Bases da Habitação**

**Assembleia da República, 26 de Fevereiro 2019**

Em primeiro lugar gostaríamos de congratular os proponentes das três Leis de Bases da Habitação hoje em discussão e agradecer o convite direcionado pelo Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade ao Observatório de luta contra a Pobreza na cidade de Lisboa, uma iniciativa da EAPN Portugal/Rede Europeia Anti-Pobreza, pela oportunidade de, nesta audição conjunta, nos podermos pronunciar na globalidade sobre as três propostas de Lei de Bases da Habitação apresentadas pelo PS (PJL 843/XIII/3), PCP (PJL 1023/XIII/4<sup>a</sup>) e BE (PJL 1057/XIII/4<sup>a</sup>).

Apenas mencionar que a EAPN Portugal já tinha tido a oportunidade, na altura da consulta pública da proposta da Lei de Bases da Habitação do PS, enviar o seu parecer e respetivos contributos.

Face à urgência e emergência social que se vive atualmente, sobretudo nos grandes centros urbanos e território adjacente, no que se refere ao acesso à habitação, e a centralidade que a habitação tem na vida das pessoas, sendo o motor para todas as outras dimensões da vida, a aprovação de uma Lei de Bases de Habitação passados 45 anos de implementação da democracia em Portugal que oriente e dê corpo ao que consta no artigo 65º da Constituição da República, revela-se de extrema importância, passando os seus princípios/artigos à prática o quanto antes com vista a que *“Todos (têm) tenham direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”*, devendo o Estado e a iniciativa pública ser o principal promotor desse garante cumprindo, assim, a promoção dos direitos humanos. Destacar também que o acesso à habitação vai para além da estrutura física implicando, necessariamente, o acesso a outras dimensões relacionadas com o bom *habitat*, permitindo que o acesso a uma casa se transforme num lar.

O acesso à habitação digna sendo estrutural para o bem-estar das pessoas tem que ser encarado como um desígnio nacional e tratado com a seriedade que exige sendo uma responsabilidade de todos os partidos políticos e, como tal, tendo que ir para além de ciclos políticos, devendo a avaliação das políticas e o seu impacto no efetivo acesso à habitação ser uma prioridade.

Relativamente às três propostas de Leis de Bases da Habitação apresentadas pelo PS, PCP e BE concordamos na generalidade com os aspetos mencionados por apresentarem um conjunto de princípios e regras gerais e norteadoras para a legislação e para a atuação dos poderes públicos e privados, que no nosso entender contribuem para a democratização e para o combate às desigualdades garantindo o acesso à habitação a todas as famílias, nomeadamente, as que se encontram em situação de vulnerabilidade social e situação de pobreza.

Posto isto, gostaríamos de destacar como positivo, entre outros, a menção aos seguintes aspetos:

- o estímulo à promoção de programas públicos de apoio à habitação acessível suficiente para garantir o acesso e o direito à habitação, nomeadamente, dos estratos sociais e etários mais vulneráveis;

- o garante do envolvimento e participação dos cidadãos e sociedade civil nas diversas iniciativas relacionadas com a promoção do direito à habitação;
- a perspetiva integrada de articulação com outras políticas públicas como o emprego, rendimento, mobilidade, transporte, educação, saúde, ordenamento do território, políticas sociais, entre outras, concordando que a Política Nacional de Habitação possa ser alvo de uma proposta apresentada por um grupo interministerial;
- a divulgação regular de dados em formato aberto por parte de um organismo público sobre carências habitacionais e outros indicadores relevantes que permitam averiguar qual o estado do acesso à habitação e com isto poder (re)desenhar políticas ajustadas às necessidades, nomeadamente, a relação entre a evolução do preço efetivo da habitação para arrendamento no mercado privado e a evolução dos rendimentos familiares para o mesmo período temporal e para a mesma área territorial;
- a integração dos aspetos do acesso à habitação numa futura Estratégia de Erradicação da Pobreza e na já existente Estratégia Nacional para a Integração da Pessoa em Situação de Sem-Abrigo;
- a promoção da coesão social e territorial evitando a segregação social e espacial e respetiva discriminação;
- a criação do Conselho Nacional de Habitação para a definição de políticas públicas de habitação desde a fase de diagnóstico de necessidades, passando pela efetiva implementação e a monitorização, destacando as suas competências no envolvimento e participação da sociedade civil em todas as fases do ciclo de políticas;
- a definição de políticas locais de habitação implementadas através do Programa Local de Habitação, e o seu financiamento através da criação de Fundos de Habitação e Reabilitação ao nível local, regional e nacional, bem como a flexibilização dos limites de endividamento municipal;
- a clarificação das incumbências do Estado, regiões autónomas e autarquias, introduzindo também as competências às freguesias na identificação das carências e recursos habitacionais dos territórios;
- o incentivo ao investimento estrangeiro em territórios de baixa densidade privilegiando a habitação acessível;
- a regulação pelo Estado do sector imobiliário evitando a especulação garantindo assim o acesso à habitação de todos, nomeadamente, dos grupos sociais em situação de pobreza e da classe média/média baixa em consonância com os seus rendimentos;
- privilegiar a dinamização do mercado de arrendamento acessível e de longa duração incentivando um sistema de renda compatível com o rendimento familiar através da existência de regimes de fixação de valores de renda mais favoráveis do que aqueles que resultem da livre negociação entre as partes no mercado privado, sem prejuízo de esta se poder desenvolver livremente nos casos em que outra solução não esteja legalmente estabelecida;
- a dedicação, aquando da construção e reabilitação, de uma percentagem de frações a custos controlados;

- a regulação e fiscalização por um organismo do Estado dos anúncios de arrendamento e venda por entidades privadas com vista a garantir a não existência de elementos discriminatórios;
- a convergência e compatibilidade da política fiscal com a política de habitação, nomeadamente, através do incentivo à habitação acessível e penalização da especulação imobiliária, bem como a discriminação positiva às cooperativas e organizações sociais na promoção de habitação acessível;
- a especulação imobiliária sentida em determinadas regiões do país será regulada pelo Estado permitindo o acesso a habitação dos grupos mais vulneráveis, bem como das classes médias tendo por base os seus rendimentos;
- a construção ou disponibilização de arrendamento e residências públicas para estudantes deslocados de forma a tornar possível o direito ao acesso à educação e à habitação e a criação de uma estrutura pública que permita a sua regulação e divulgação;
- a criação de um novo regime de renda acessível ou limitada para além dos existentes regimes de renda apoiada ou social e condicionada ou técnica;
- a penalização, regimes fiscais diferenciados e requisição de habitações devolutas, abandonadas em estado de degradação ou em ruínas;
- os subsídios ao arrendamento para idosos ou outros grupos de cidadãos;
- a atuação e regulação do Estado nas intervenções prioritárias das pessoas em situação de risco;
- a regulação do mercado privado relativa ao crédito habitação e dos condomínios no que se refere ao acesso a casa própria;
- a definição de mecanismos essenciais de proteção e acompanhamento no despejo, assim como a criação de seguro ou mecanismos de garantia mútua alternativos ao fiador, essenciais para garantir o acesso à habitação aos grupos socialmente mais desprotegidos. De igual modo, é relevante considerar a compensação financeira de senhorios pobres;
- a necessidade de garantir serviços públicos essenciais na habitação em contexto rural, que geralmente se localizam em territórios de baixa densidade, ameaçados de despovoamento, potenciando um desenvolvimento mais equilibrado do país;
- a redução dos atuais 35% de famílias em sobrecarga de despesas com a habitação para 27% que é a média europeia, segundo o relatório NGPH.

**Como complemento para a futura implementação e monitorização de uma Lei de Bases da Habitação o Observatório de luta contra a Pobreza na cidade de Lisboa - EAPN Portugal/ Rede Europeia Anti-Pobreza - gostaria de dar os seguintes contributos:**

- na criação de uma Política Nacional de Habitação abranger também as estratégias regionais e locais de erradicação da pobreza que venham a ser desenvolvidas, bem como, a vigente Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas;
- evitar a replicação de estruturas já existentes, por exemplo, a atual Estratégia de Habitação 2015-2031 já prevê a criação de uma Comissão Nacional de Habitação. Analisar os pontos de convergência entre essa estrutura e o proposto Conselho Nacional de Habitação;
- ao ser criado um Conselho Nacional de Habitação este deverá apreciar e emitir recomendações sobre a concretização da política pública de habitação, nomeadamente, as relativas à definição, coordenação, promoção, execução, monitorização e avaliação dessas políticas e garantir a promoção da reflexão, debate e a participação da sociedade civil no ciclo das políticas de habitação;
- ao criar-se um Conselho Nacional Habitação este deverá ser constituído não só por organizações representativas e relacionadas com o sector da habitação e imobiliário, mas deverá ser mais transversal podendo abarcar instituições da sociedade civil onde a questão da habitação é central (exemplo: AEIPS - Programa Casas Primeiro, ONG representativas das comunidades ciganas, Associações de Violência Doméstica, entre outras);
- a obtenção de dados relevantes para atualizar o Relatório Nacional de Habitação deve também contar com a colaboração de demais organizações, para além de públicas, nomeadamente, instituições privadas e da sociedade civil (ex: associação de moradores, associação de inquilinos, proprietários, consultoras imobiliárias, entre outras) contribuindo, deste modo, quer para a atuação quer para a prevenção;
- Política Local de Habitação: os territórios ou bairros de intervenção prioritária devem ser alvo de intervenção por parte das autarquias, garantindo a auscultação e participação da população, sendo orientadas pelo princípio da criação de oportunidades de inclusão e ser combatida qualquer forma de restrição ao acesso à habitação por razões de discriminação racial ou étnica;
- à semelhança do Conselho Nacional de Habitação, ao serem criados Conselhos Locais de Habitação, estes não deverão ser de carácter facultativo e a sua constituição deverá ser acautelada a fim de promover a participação civil ao nível local e/ou regional já que as carências e recursos nos territórios são muito diferentes quando falamos, por exemplo, de áreas metropolitanas ou de zonas de interior, sendo um mecanismo de responsabilizar a própria sociedade civil na solução dos seus problemas, criando reais condições de participação e permitindo uma melhor coordenação do Conselho Nacional de Habitação para efetivar a sua competência de envolvimento da sociedade civil na definição das políticas públicas;

- a composição dos Conselhos Locais de Habitação deve garantir a integração das organizações da sociedade civil;
- o Conselho Nacional de Habitação deverá incluir a representação de representantes dos Conselhos Locais de Habitação;
- o Conselho Local de Habitação deve elaborar um relatório anual das atividades desenvolvidas relativas à implementação da política pública de habitação e auscultação e participação da sociedade civil a remeter ao Conselho Nacional de Habitação;
- Informação Mercado Habitação:
  - é de toda a importância que a informação recolhida e tratada pelos municípios também esteja disponível, sendo assim, propomos a inclusão de que a informação sobre o mercado habitacional deve refletir a informação recolhida e tratada pelos municípios de forma fidedigna, gratuita e universalmente acessível;
  - garantir que a escala territorial mais adequada à recolha de informação estatística sobre indicadores de habitação, ou diretamente relacionada, como é o caso dos rendimentos da ou informação respeitante a custos energéticos, entre outros, abrange o nível de freguesia;
- Articulação com outras políticas públicas: quando se menciona a integração com outras estratégias, incluir a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo e a Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas;
- Acesso ao Arrendamento:
  - isenção de taxas para requisição do contador da água e do gás natural às famílias de baixos rendimentos e benefícios fiscais (ex: isenção do IMI e taxas ao Estado) aos proprietários que arrendem casas a famílias em situação de pobreza, à semelhança dos apoios existentes ao nível da contratação de determinados grupos;
  - as autarquias têm que afetar o património habitacional público nos diferentes tipos de regime de arrendamento acessível
- Acesso a habitação própria:
  - diminuição/ isenção do IMI, a calcular mediante os rendimentos;
  - diminuição dos impostos a pagar ao Estado (muito superiores ao valor da escritura);
  - isenção de impostos para aquisição de casa de habitação (para viver) em zonas de baixa densidade demográfica, contrariando o despovoamento e a desertificação;
  - medidas de ajuste nas tarifas da luz e do gás nas zonas do país de maior consumo, devido às condições climáticas;
  - o empréstimo de casa para habitação contar como despesas para IRS à semelhança do que acontecia anteriormente.

- quando é referida a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo, onde consta pessoas sem-abrigo, deve constar pessoas em situação de sem-abrigo;
- acautelar lógicas de liberalização/privatização através dos contratos-programa que possam ser celebrados com empresas concessionárias que possam por em risco o acesso à habitação por parte de grupos mais vulneráveis através de regulação específica;
- deverá sempre ser acautelado que a promoção de habitação pública por parte de cooperativas e entidades do sector social tenha como fim o arrendamento acessível e a definição de regras de atribuição que evitem questões de discricionariedade;
- quando se refere que as políticas públicas de mobilidade e transportes deverão ter em conta medidas de discriminação positiva para crianças, jovens e idosos, adicionar aqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade económica, justificada mediante apresentação de recursos;
- a descentralização de competências do nível central para o local deverá garantir que o Estado não se aliene da sua monitorização e acompanhamento a nível local, mantendo um papel de supervisão, monitorização e acompanhamento de forma a garantir o acesso à habitação condigna a todos;
- garantir que a construção e reabilitação tenha em conta questões de eficiência energética com vista a reduzir os custos com energia e salvaguardar que as famílias com baixos recursos financeiros e em situação de pobreza tenham acesso a apoios específicos.
- relativamente ao Serviço Nacional de Habitação sugerido no documento Lei de Bases para a Habitação proposto pelo Bloco de Esquerda, para o Observatório de luta contra a Pobreza na cidade de Lisboa - EAPN Portugal/Rede Europeia Anti-Pobreza se poder pronunciar terá que ter mais informações sobre qual será o modelo e desenho a ser posto em prática.

**Para esclarecimento de alguma dúvida/questão, contactar:**

**Observatório de luta contra a Pobreza na cidade de Lisboa**

**EAPN Portugal/Rede Europeia Anti-Pobreza**

[observatoriopobreza@eapn.pt](mailto:observatoriopobreza@eapn.pt)

[www.observatorio-lisboa.eapn.pt](http://www.observatorio-lisboa.eapn.pt)

**+351 217 986 449**