

Lisboa, 9 de março 2023

Posicionamento sobre o Plano Nacional de Habitação (PNH)

Proposta de Lei n.º 46/XV/1.ª (GOV)

O **Movimento Morar em Lisboa (MeL)** é um movimento apartidário de cidadãos que pretende ver as políticas habitacionais de Lisboa, bem como o modelo de desenvolvimento urbano, a serem discutidos com os cidadãos, e que luta pela defesa do direito à habitação e à cidade. Assim, queremos agradecer ao Grupo de Trabalho Habitação e à Senhora Coordenadora pelo convite que nos foi endereçado.

Congratulamo-nos com a elaboração do **Plano Nacional de Habitação (PNH)**, visto e o seu objetivo de consagrar o direito de todos a uma habitação digna e adequada, especialmente importante no quadro atual. Todavia, consideramos que os resultados expectáveis, apesar das verbas elevadas previstas, podem não ser suficientes para resolver as carências habitacionais existentes. É importante ter em mente que, caso não se alcancem os resultados esperados, as já graves carências existentes podem vir a piorar. Foi justamente a gravidade desta crise que levou o Governo a apresentar o pacote “Mais Habitação”, que pretende dar uma resposta rápida ao aumento brusco da inflação e das taxas de juro ao qual estamos a assistir. Neste contexto, é necessária e expectável uma maior articulação entre as diversas propostas legislativas que estão atualmente em cima da mesa.

Consideramos urgente que o Estado assuma um papel mais corajoso e robusto na regulação do mercado privado com fins lucrativos. Da mesma forma, consideramos que o estado tenha que dar maior importância à promoção da habitação pública ou privada sem fins lucrativos (cooperativa). Tendo como pano de fundo a grave crise da habitação que vivemos, o nosso parecer sobre o PNH centra sobre **três pontos principais**: (i) regulamentação do mercado; (ii) criação de novos fogos habitacionais através da utilização do parque edificado existente para fins habitacionais; (iii) fomento de modelos de habitação cooperativa.

No que diz respeito à **regulamentação do mercado**, consideramos que a Medida 11 “Promoção de contratos de longa duração”, a medida 13 “Proteção dos Arrendatários” e a medida 14 “Fiscalização do arrendamento” são insuficientes para resolver os graves problemas existentes em matéria de arrendamento. Passados mais de dez anos da entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano, vulgarmente conhecido como lei dos despejos, o MeL continua a defender a necessidade de elaboração de uma nova Lei para o arrendamento que venha a substituir a atual, cujas falhas estão amplamente demonstradas, e que que estabilize e fiscalize o mercado de arrendamento. Consideramos necessária uma intervenção robusta por parte do estado na regulamentação dos preços de arrendamento e venda da habitação. O fomento do arrendamento público acessível, previsto no PNH, no nosso entender não será suficiente por si só para reforçar a capacidade de regulação do mercado. Consideramos necessária a intervenção do Estado na definição de tetos de renda para o mercado privado.

Relativamente à **criação de novos fogos habitacionais**, consideramos indispensável dar prioridade à utilização do parque edificado existente, em detrimento da nova construção. A reabilitação deve ser sempre prioritária à construção nova, à luz também das necessidades ligadas ao forte impacto ambiental do setor da construção. Paralelamente, importa recordar que, segundo os censos de 2021, só em Lisboa há 47.000 casas vazias, um sexto do total de alojamentos na cidade. Apesar disso, inúmeras famílias não têm acesso a uma habitação condigna. Por estas razões, consideramos fundamental mobilizar os fogos vagos, dando uso às habitações públicas devolutas e incentivando o uso efetivo de habitações devolutas privadas. Isso é particularmente importante sobretudo nas zonas de maior pressão urbanística.

Neste sentido, consideramos que urge uma maior e mais eficaz regulamentação do setor do Alojamento Local. Na medida 4 “Processo aquisitivo de imóveis”, é proposta a promoção da “transição de imóveis atualmente afetos ao Alojamento Local para resposta habitacional a trabalhadores deslocados em setores públicos fundamentais”. Consideramos esta medida insuficiente e até falha, pois promove a utilização para fins habitacionais prevalentemente durante o ano letivo, deixando a possibilidade de continuar a utilizar as habitações para fins turísticos durante os períodos de férias. É necessário promover o uso da habitação em regime de arrendamento para fins habitacionais com períodos de tempo mínimos superiores aos atualmente existentes, para garantir a estabilidade na vida das pessoas e das famílias.

Importa recordar que o uso turístico da habitação tem um forte impacto na capacidade habitacional de alguns territórios. A medida 16 “Da Habitação ao Habitat” tem um objetivo muito importante: “promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos respetivos agregados familiares”. Consideramos que a coesão e integração socioterritorial são de fundamental importância em todo o território, e não apenas dos bairros públicos. A tendência para o uso monofuncional turístico de algumas zonas, como os centros históricos ou algumas zonas do litoral, tem afastado a população local do direito de habitar e vivenciar estes espaços. Urgem intervenções abrangentes que permitam um maior equilíbrio funcional dos territórios.

Por fim, consideramos necessário **fomentar modelos de habitação cooperativa**. Para tal, é necessário tornar mais robusta a medida 20 “Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativo” estabelecendo metas mais concretas como, por exemplo, o alívio da carga burocrática e a criação de gabinetes de apoio.

A cada dia que passa há mais famílias a não terem acesso a uma habitação condigna, ao passo que áreas urbanas centrais são transformadas em espaços a uso meramente turístico e casas são deixadas vazias com fins especulativos. Isso tem retirado à habitação a sua função social, consagrada na Constituição da República, transformando-a em mercadoria e bem transacionável. Urge fomentar políticas públicas que tenham como base um entendimento holístico da habitação e que tenham como objetivo principal o bem-estar dos cidadãos.