PROJETO DE RESOLUÇÃO N.º 481/XV/1.ª

RECOMENDA AO GOVERNO QUE TERRENOS PÚBLICOS URBANIZÁVEIS NÃO SEJAM VENDIDOS OU TRANSFERIDOS PARA PROCESSOS DE ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEJAM UTILIZADOS PARA POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

O preço da habitação tem subido imensamente na última década e é hoje um dos principais encargos sobre a população, com valores incompatíveis com os rendimentos. O aumento do preço da habitação é um fenómeno global, porque também o mercado é global e porque a última década foi a década dos super-ricos onde a acumulação de capital foi maior que nunca. Em consequência, o aumento da desigualdade social e a constituição de grandes fortunas levou a um fenómeno de açambarcamento de vários bens com uma grande subida do seu preço. É o caso da habitação. Mais que nunca a habitação foi transformada num ativo financeiro completamente desligado do seu uso.

É a forma de "depositar" massivamente grandes quantidades de dinheiro, nomeadamente através de grandes fundos imobiliários, em bens seguros, as casas.

Em Portugal a subida dos preços foi bastante drástica e agora, com a subida das taxas de juro, enquanto noutros países o preço da habitação está a recuar, em Portugal continua a aumentar. Esta realidade específica portuguesa deve-se a políticas de ciclo longo e de ciclo curto.

Em primeiro lugar, ao longo das décadas, os governos do PS e PSD nunca transformaram uma realidade que é uma singularidade portuguesa: a quase ausência de habitação pública e com praticamente todo esse parco parque habitacional afeto a arrendamento social. Portugal tem apenas 2% de habitação pública quando por exemplo a cidade de Viena tem 50% e a totalidade da Áustria está nos 24% de habitação pública, a Holanda está nos 29%, a Irlanda do Norte e a Escócia 24%, a Dinamarca nos 21%, a Inglaterra e a Suécia 17% e a França e o País de Gales 16%. No que se refere ao arrendamento,

atualmente 16 países da União Europeia dispõem mecanismos de controlo de rendas, mas em Portugal vigora o livre mercado.

Por outro lado, há um conjunto de políticas recentes que quando o mercado habitacional aqueceu no globo, despejaram gasolina em Portugal. Um conjunto de benefícios fiscais a fundos imobiliários, vistos gold, benefícios a nómadas digitais e todo um conjunto de políticas destinadas a atrair "investimento privado" para o mercado habitacional como se da habitação não decorresse um direito constitucional. Acresce ainda uma resposta ao turismo de massas que se baseou na desregulação ainda maior do mercado habitacional existente e na constituição de grandes proprietários de casas não destinadas à habitação.

O argumento de que o problema é a falta de oferta habitacional contribui muito pouco para explicar a subida desmesurada do preço da habitação, até porque é um fenómeno global e neste item Portugal tem melhores índices que a generalidade dos países da Europa. Desde logo, é o quarto países da União Europeia com mais alojamentos *per capita*. Mas também porque, na última década, o número de alojamentos e o número de famílias alteraram-se pouco. Entre 2011 e 2021, o parque habitacional aumentou 1,9% (mais 11 mil fogos) e as famílias residentes 2,6% (mais 105 mil).

Neste contexto, o Primeiro-Ministro António Costa anunciou recentemente a disponibilização de mais terrenos públicos para construção de habitação. Neste contexto é difícil compreender que atuais e futuros terrenos urbanizáveis públicos sejam vendidos a privados ou transferidos para outras entidades públicas, nomeadamente autarquias, os venderem a privados. O Estado não pode agir como um especulador imobiliário e ter políticas que contribuem para o aumento do preço da habitação.

A retenção destes terrenos urbanizáveis na esfera pública e a concretização de habitação pública, seja de índole social ou de preços controlados destinada à classe média e a influenciar o mercado, é essencial para corrigir as debilidades do país em habitação pública.

Um exemplo concreto em discussão é a passagem da propriedade dos terrenos da antiga lota de Aveiro, atualmente da administração do porto de Aveiro, para a Câmara Municipal de Aveiro. Foi tornado público que o objetivo da autarquia que pede a transferência da propriedade dos terrenos é realizar investimento público e infraestruturação para, em seguida, vender os terrenos a privados para habitação, certamente para o segmento premium e para hotelaria. Não se compreende, até pelas declarações do primeiro-

ministro, que este seja o destino dado aos raros terrenos urbanizáveis que o Estado detém em áreas de grande pressão imobiliária como é o caso de Aveiro.

Neste caso e noutros, considera o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda que deve imperar a primazia do uso público. Estas transferências de propriedade ou venda devem certamente ocorrer por acordo entre as partes, mas o Estado quando vende ou cede um seu terreno urbanizável deve apenas o fazer com a garantia de uso público desse terreno, nomeadamente para políticas de habitação.

Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda propõe que a Assembleia da República recomende ao Governo:

1 - Que garanta que os terrenos públicos urbanizáveis não sejam vendidos ou transferidos para processos de especulação imobiliária e sejam utilizados para políticas públicas de habitação.
2 - Que, em caso de transferência destes terrenos para outras entidades públicas, incluindo autarquias, sejam incluídas cláusulas de garantias de uso e de propriedade pública para os terrenos e para o edificado existente ou futuro.

Assembleia da República, 15 de fevereiro de 2023.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Pedro Filipe Soares; Catarina Martins;

Isabel Pires; Joana Mortágua