



DIREITO EM PERSPECTIVA

Finalmente uma Estratégia Nacional para a Habitação

Ao nível da reabilitação urbana, o documento aponta para a recuperação do papel competitivo de áreas antigas e de zonas históricas dos centros urbanos



Frederico Perry Vidal

A ENH, agora aprovada por Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de Julho, reconhece que foi preciso o problema da habitação em Portugal ter chegado à paradoxal situação de termos “tanta gente sem casa e tanta casa sem gente” para se definir uma estratégia – que julgamos séria –, com medidas concretas a desenvolver sujeitas a critérios de sucesso e a metas a alcançar. Pena é que a premência da implementação do novo modelo da política de habitação, por muitos sectores reclamada, não tenha sido percebida há bem mais tempo e tenha faltado coragem política aos governos para, em tempo, inverter a situação apesar dos eventuais custos eleitorais que isso acarretaria.

De facto, não é de mais recordar a situação patológica a que chegou a habitação em Portugal – diga-se, bem diagnosticada neste documento –, caracterizada por um mercado de arrendamento quase extinto, decorrente do cancro que foi a política de congelamento das rendas iniciada na primeira metade do século passado e agravada após 1974, que praticamente anulou o investimento na conservação e na reabilitação das casas antigas, designadamente nos centros históricos das cidades, contribuindo assim para a sua degradação e para a desertificação destas zonas. Por outro lado, a aposta, que se revelou perversa, em políticas de promoção e financiamento à aquisição de casa própria e nova convidou as famílias a comprar e a endividarem-se, logo à primeira habitação, em vez de arrendar. Mas, como bem sabemos e por isso estamos a pagar, também a banca e o Estado acumularam demasiada dívida e com desastrosas consequências. O impacto causado a nível urbanístico e social também não ficou

longe do desastre, haja em vista a má qualidade das construções feitas durante todos esses anos nas periferias dos centros urbanos e a criação de enormes superfícies em solo desordenado e não devidamente planeado, a que acresceram elevados custos energéticos com os movimentos pendulares casa-emprego e custos sociais gravíssimos, designadamente de desagregação familiar.

Ao nível da reabilitação urbana, o documento estratégico aponta no sentido da recuperação do papel competitivo de áreas antigas e de zonas históricas dos centros urbanos através da criação de condições para a conservação do valioso património arquitectónico e urbano. Das medidas propostas destacaria, além da necessidade óbvia de criar instrumentos financeiros destinados a incentivar a reabilitação dos edifícios e de potenciar os incentivos fiscais à reabilitação, a codificação do regime jurídico da construção, disperso por inúmeros diplomas produzidos ao longo dos anos e de difícil articulação, que permita de forma mais simplificada a sua aplicação concreta; salientaria ainda o ajustamento ao regime da propriedade horizontal com vista a privilegiar a regra da maioria, em detrimento da unanimidade, que não raras vezes impede a realização de pequenas correcções às regras inicialmente definidas e a sua adequação a novas realidades.

Ao nível do pilar do arrendamento

habitacional afigura-se fundamental prosseguir com a adopção de medidas que permitam dinamizar o mercado do arrendamento, aumentando a confiança dos investidores de modo que aumente a oferta e se promova uma redução da renda média. Para este efeito, destacaria das medidas propostas a redução da carga fiscal nos encargos e nos rendimentos com arrendamento habitacional e a criação de um seguro de renda.

Outro grande desafio da nova ENH é a avaliação do sucesso da concretização das medidas apresentadas e a sua monitorização ao nível do parque habitacional. A adequada articulação com todas as entidades competentes é pois fundamental. O diploma cria a Comissão Nacional da Habitação (CNH), a funcionar na órbita do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), com 30 membros representativos de várias entidades públicas e privadas chamadas a contribuir para a concretização das medidas, visando assegurar a transparência e a avaliação dos resultados. Veremos em 2021 e 2031, anos de aferição de resultados e coincidentes com os censos, se o modelo da habitação se alterou em Portugal. Assim o desejamos!

Sócio da PLMJ

PLMJ
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL



Rodrigo Caldeira

“Tanta gente sem casa e tanta casa sem gente”, reconhece a lei