

Um Problema Impossível: a Habitação

1/março/2025

A carência aguda de habitação reflete-se na procura desenfreada, nas condições em que as pessoas aceitam viver, nos preços elevados das rendas e incompatíveis com os rendimentos dos Portugueses. O normal seria uma oferta equilibrada com a procura, até mesmo uma oferta levemente excedentária de forma a manter os preços dentro do nível que as famílias podem pagar sem se privarem de outras despesas essenciais.

Explicado isto, logo se compreende que o problema provém do excesso de procura sobre uma oferta muito abaixo do necessário. A solução é óbvia — aumentar a oferta, mas aqui, diziam os Latinos HIC OPUS HOC LABOR EST, aqui é que porca torce o rabo. Se há mais procura de *smartphones*, a marca aumenta a produção ou subcontrata parte da produção e rapidamente equilibra a procura. Se a procura baixa, a produção baixa também para que não haja excedentes que obriguem a vender abaixo do custo de produção.

No exemplo dado acima nós temos uma matéria de dinheiro rápido. Entre constatar o excesso de procura e resolver este problema irão alguns meses. As intervenções estatais nem sequer têm tempo de se manifestar; e se se manifestassem logo seriam ultrapassadas pela mobilidade do capital. Todavia, nem todos os negócios se pautam pelo dinheiro rápido; no pólo oposto estão os negócios de dinheiro lento e este é o caso paradigmático do imobiliário. O tempo que decorre desde que se concebe o projeto até ao começo do uso mede-se por anos e tem associado custos elevados de capital. Acrescente-se o risco de que no dia em que o edifício for terminado já não haja procura para ele — e nesse caso todo o investimento é reduzido a nada.

Dito isto, estará lida nossa sina? Não há outra solução do que viver em habitações precárias, pagando valores incomportáveis? Esta é a Humanidade que navegou por mares desconhecidos, descobriu terras ocultas, inventou a máquina a vapor, em dois séculos

retirou da miséria grande parte da população mundial. Será que esta Humanidade é incapaz de fornecer um teto para cada família? Subjacente ao drama é o facto não ser questão puramente técnica, mas sim essencialmente *política*! Por vezes é muito difícil convencer uma nação ou uma comunidade de interesses de que as soluções para alguns problemas não são as que parecem fáceis e estão à vista imediata. Por via de regra a multidão adere sempre às ideias mais primárias e sobretudo que tragam vantagens rápidas, sem respeito por leis, contrato social, e mesmo contra a palavra de pessoas geralmente respeitadas. O exemplo típico é o congelamento das rendas que, em muitos países, tem dominado o arrendamento.

Se há carência de habitação, a única solução é conseguir aumentar o número de fogos disponíveis. Para o efeito é necessário dispor de capital — *não existem milagres!* A criação de qualquer bem destinado a melhorar a vida individual ou coletiva exige que se avance com capital. Eventualmente esse capital será consumido gradualmente até que desapareça. Alternativamente, graças a operações de conservação a sua vida pode ser prolongada por longos anos ou até séculos. *Vd. adiante.*

De onde vem esse capital? Somente pode vir da poupança, isto é, da restrição do consumo, da renúncia à gratificação imediata. Isso aplica-se exatamente ao investimento imobiliário. A massa de poupanças individuais serve para construir uma habitação; o futuro residente pode comprá-la através de crédito bancário, isto é, através de uma longa sequência de pequenos pagamentos a favor do banco. Por sua vez este remunera os aforradores devolvendo-lhes o capital — acrescentado de uma taxa de juro que compensa o incómodo e o risco da gratificação adiada. Esta operação é simples e transparente e não tem nada que ver com especulações monetárias, nem com banqueiros “vis” e “gananciosos”.

O arrendamento é um processo semelhante; na sua forma pura dispensa a participação do banco, uma vez que o investidor dispõe de todo o capital necessário ao investimento. Todavia, quando se detêm capitais próprios é mais racional “esticar” o investimento com um empréstimo. É o processo misto a que se chama *buy to let* — comprar para arrendar.

O que estes processos têm em comum é pertencerem à categoria do dinheiro lento. A amortização do capital e o lucro esperado estão num futuro distante, contanto que o futuro não traga alguma desgraça não prevista que reduza a cinzas as esperanças do investidor. Tirando, a alimentação e o sono, todos as ações humanas são determinadas

pelas expectativas acerca do futuro, se as expectativas se modificam, as ações modificam-se na devida proporção — ação e reação dizem alguns. Em 1973, 50,3% dos fogos concluídos destinavam-se ao arrendamento, mas em 1975 já apenas 23,5% desses fogos se destinavam a esse fim, e daí para a frente foi em queda livre até 1,5% em 1991.

Uma vez que não havia casas para arrendar, desenvolveram-se dois negócios: construção para venda a crédito e construção para habitação social. Ambas opções pertencem à categoria do *dinheiro rápido*. Se e quando o Estado resolver atacar a propriedade, já o apartamento está vendido e em vez de lidar com duzentos mil proprietários isolados, a guerra seria contra milhões de eleitores e, sobretudo, contra os bancos e arriscando a imagem económica internacional do País.

Acima mencionou-se o capital como elemento indispensável à resolução da carência de habitação, deixando implícito que se trata de poupanças em dinheiro e disponíveis para cobrir as despesas inerentes à construção nova. Até agora, não se mencionou o vasto património construído que também é capital e cujo valor se medirá em largos biliões de euros. Todavia, trata-se de *capital morto* que não pode ser aproveitado para o seu destino, sem a participação de outro capital — aquele que é necessário para pagar o restauro e modernização dos prédios.

HIC OPUS HOC LABOR EST! A degradação dos prédios proveniente do simples envelhecimento, mais o uso sem conservação, mais ainda pela ausência de modernização tornam inoportáveis as operações de reabilitação. E estes gastos, já de si inoportáveis, resultam em habitações que serão sempre vetustas pelos critérios modernos. É duvidosa a vantagem em proceder à sua reabilitação. Como chegámos nós aqui?

O António, proprietário no Vimieiro

Em 28 de abril de 1889 nasce no Vimieiro, no concelho de Santa Comba Dão, um moço cuja origem humilde não lhe augurava o futuro glorioso que veio a ter, inicialmente como ministro das Finanças, depois como governante todo-poderoso, por um total de 40 anos. Recebeu por nome *António* na pia batismal e é uma referência constante, ainda que oculta, no debate político. Provoca uma enorme dor-no-cotovelo dos seus inimigos que sobretudo não lhe perdoam ter-lhes vedado o acesso à mesa do orçamento. Durante duas gerações tiveram eles que contentar-se com *esperanças* no futuro. Se ainda restam dúvidas, referimo-nos a Salazar e iremos mostrar quais foram os prejuízos que acarretou

para o problema da habitação. Estes prejuízos estendem-se até hoje e a sua influência nefasta continuará a manifestar-se no futuro.

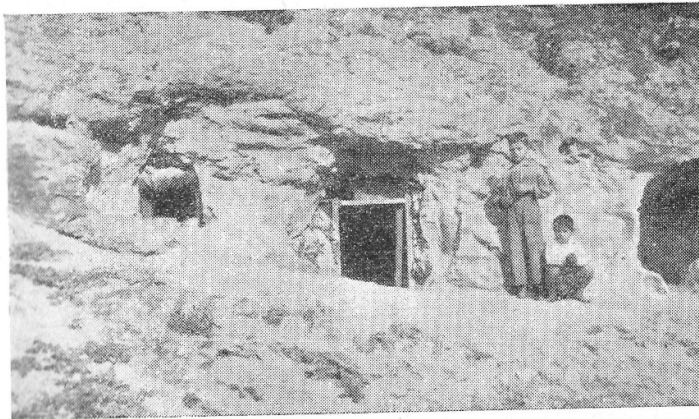
O congelamento das rendas iniciou-se em 1910, mas concretizou-se a todo o vapor com o decreto nº 1079 de 1914, a pretexto do começo da Grande Guerra; e deveria ser terminado em quando esta terminasse, pelo menos é o que diz o artigo 6º, embora de forma ambígua. O caos instalado nesta atividade refletiu-se da falta de habitação, *que surpresa!* Porém, os interesses dos inquilinos instalados — tanto habitacionais, como *comerciais* ou *industriais* — sobrepôs-se a qualquer tentativa de reformar a situação. Mesmo sob a férula da ditadura militar, o poder político temia afrontar a aliança tática entre burgueses abastados e pessoal de bairros mal-afamados. É exemplo o decreto 15.289 de 1928, que pretendia reequilibrar um pouco as relações entre proprietários e inquilinos, e cujo artigo mais significativo foi anulado cinco dias depois, pelo decreto 15.315.

O período entre as duas guerras mundiais foi caótico, ademais pautado pelo terror da experiência vivida na Rússia cuja importação era a missão dos partidos comunistas que mais não eram do que *franchises* da URSS. Poucos foram os países europeus que escaparam à instauração de ditaduras anticomunistas. Em 1939 começou a 2ª Guerra Mundial que terminaria definitivamente em 2 de setembro de 1945 com a rendição do Japão, sem que, contudo, se chegasse a uma paz universal. Com o fim da guerra quase todos os países do mundo começaram a arrumar-se e suturar as feridas abertas. Porém, com o fim da guerra alevantou-se a ameaça soviética; afinal a guerra começou para libertar a Polónia da ocupação alemã (e soviética) para a entregar na totalidade à URSS. Em março de 1946, Churchill mostrou a nova realidade: “De Stettin no Báltico até Trieste no Adriático, uma *cortina de ferro* desceu através do Continente.”

É neste contexto que o Estado Novo reconhece a carência de habitação e, um ou outro dos seus próceres, a necessidade de aumentar a oferta, tanto mais que a guerra dificultou as importações e impulsionou a industrialização com a deslocação da população para as cidades. Assim, em 1947 a Assembleia Nacional começa a discutir uma nova lei do inquilinato para reequilibrar as relações entre proprietários e inquilinos, tendo como objetivo final o aparecimento de oferta. As discussões foram longas e cheias de argumentos da classe de choradinho tipo “... coitadinho do major que não pode que pagar tanto...”. Dada a falta de oferta de habitação e movimento da mão-de-obra do campo para os centros urbanos, empresas maiores começaram a construir bairros operários. A isso contrapôs um deputado cheio de bom-senso:

“E também nisto há inconvenientes graves, porque, ao contrário do que possa parecer à primeira vista, o operário que tem casa da empresa, clube da empresa, cantina, creche, enfermaria e cinema da empresa não se sente mais feliz por isso. Todas estas assistências lhe pesam como chumbo, porque são outras tantas grilhetas que o prendem de pés e mãos.”

Porém, mais do que o bom-senso mandava o medo de ver as classes burguesas de braço dado com o proletariado, a contestarem a correção dos valores das rendas. No fim, as rendas anteriores a 1938 foram pobremente corrigidas por um sistema cheio de complexidades. Para os concelhos de Lisboa e Porto, foi decretado que as rendas, quer as anteriores a 1948, quer as contratadas após esta data, nunca seriam ser aumentadas enquanto o inquilino permanecesse na habitação.



Nesta «furna», dormem criaturas humanas. A-pesar-de ser o único abrigo completamente escavado na rocha, exige solução urgente. Outros tugúrios possuem apenas uma das suas paredes térreas.

Em todo o caso, a lei de 1948 teve efeito pois que foram muitas as pessoas com posses que caíram no logro. Construiu-se muito para arrendar à classe média que se instalou confortavelmente nos novos bairros, muitas vezes em terrenos ou quintas espoliados dos seus proprietários pelo *zelo implacável* de Duarte Pacheco, o segundo maior logo após Joaquim António de Aguiar.

A Lei 2030 de 1948 era taxativa: não haverá aumento de rendas em Lisboa e no Porto, ponto final. Não há aumento nas rendas, mas isso não impede que haja inflação e nesse período de crescimento económico o índice de preços estava multiplicado por 2,5 em 1973. Assim, numa habitação arrendada por 100 escudos em 1948, deveria o inquilino pagar 250 escudos em 1973 e o senhorio não perdia nem lucrava. Como isso não

aconteceu, com o andar do tempo o inquilino passou a ser subsidiado, enquanto o proprietário sofre um prejuízo crescente. Resultado: o inquilino não muda de casa porque iria perder esse subsídio; em contrapartida o proprietário não tem vantagem em modernizar uma habitação que, em termos reais, já nem lhe pertence.

Uma vez feito contrato de arrendamento, em cada ano seguinte o senhorio perdia dinheiro, o inquilino não tinha incentivo para procurar o novo alojamento mais adequado às suas necessidades e o locador não tinha incentivo para modernizar o seu prédio. E é assim que chegamos a prédios envelhecidos até ao limite e cuja modernização custa tanto ou mais do que a construção nova. Os recursos necessários para a modernização das habitações foram consumidos como subsídios aos inquilinos sob a forma de rendas constantes mas cujo valor real baixava em cada ano, até se chegar aos valores ridículos de 1985 quando a inflação é oficialmente reconhecida na Lei 46/85 que prevê correções das rendas congeladas assim como atualizações baseadas no índice de preços no consumidor.

Se a lei de 1948 fosse ditada pela racionalidade, em cada fase da vida os inquilinos iriam procurar a habitação que lhes fosse mais conveniente porque não existiria a renda baixa que amarra o inquilino àquela habitação. Por outro lado, os proprietários ou modernizavam a oferta ou tinham que baixar os preços em termos reais. Ao que parece, existia um Instituto Nacional de Estatística mas ignorava-se a inflação. Salazar, o sapiente lente de Finanças, haveria de saber que a inflação é um ataque ao direito de propriedade. Supostamente, a sua política louvava-se na doutrina social da Igreja tal como formulada por Leão XIII, o qual escreve na encíclica *Rerum Novarum* (1891):

Os *socialistas* [...] instigam nos pobres o ódio contra os que possuem, e pretendem que toda a propriedade de bens particulares seja suprimida [...]. Mediante esta transferência da propriedade, julgam aplicar o remédio aos males presentes repartindo as riquezas e as comodidades entre os cidadãos.[...] Mas semelhante proposta [...] é sumamente injusta, por violar os direitos legítimos dos trabalhadores, viciar as funções do Estado e tender para a subversão completa do edifício social.

Dizia alguém dado a provérbios e outras frases sábias que “o pobre nem poupar sabe.” Em contrapartida, abaixo temos um exemplo de poupança numa cidade rica. Em 800 anos este prédio, situado em zona central, foi sucessivamente conservado, remodelado, modernizado e continua habitado. Quanto aos prédios usados até ao limite

do desgaste, sem renovações, é provável que estejam à espera do camartelo, tendo servido algumas dezenas de anos.

É verdade que os capitalistas dos anos cinquenta e sessenta *caíram dessa abaixo* e investiram em imóveis para arrendar. Durante os 25 anos após a lei 2030 nem todo o poder do Estado Novo foi bastante para regularizar o arrendamento.

Cairão os seus herdeiros noutra igual? É caso para duvidar.



Esta placa está afixada na fachada da rua Weitagasse n° 7, em Zurique. Tradução:

O CEDRO

O tardo, com quatro andares em alvenaria, data do princípio do século 13. O prédio foi acrescentado cerca do ano de 1400 para a ruela.

Cerca de 1670, quinto andar em alvenaria. No século 19 a casa ficou com o seu volume atual, graças ao aumento do andar e à ameia de 1891.

Em 1988, transformação, renovação da fachada da loja do século 19.

Classificado como monumento histórico desde 1988.