

# Para o Direito à Habitação

Documento produzido pela  
“Caravana pelo Direito à Habitação”



6 de Dezembro de 2017

<https://caravanapelahabitacao.wordpress.com/>



## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento sintetiza a análise e as propostas produzidas pela Caravana pelo Direito à Habitação, que constitui um projeto que junta moradoras e moradores, bairros e associações, bem como voluntárias e voluntários, com o objetivo de pensar coletivamente e de forma participada um direito essencial que pouca representação política tem tido.

Procurando dar visibilidade às questões da habitação em Portugal, a Caravana visitou bairros de norte a sul do país, incluindo o arquipélago dos Açores, com o fim de promover a participação e inclusão na discussão política e social para que se efetive o direito à cidade, à habitação e aos bens essenciais.

Resumem-se os principais resultados da Caravana e apresentam-se as questões identificadas pelos moradores e grupos encontrados ao longo da Caravana, bem como propostas para o futuro, estruturadas como ‘questões centrais’ e ‘questões transversais’.

Os resultados da Caravana relativamente à discussão das políticas públicas de habitação podem resumir-se a dois temas principais.

1. As políticas de habitação foram historicamente, e continuam a ser, gravemente insuficientes, qualitativa e quantitativamente, para garantir o direito à habitação, como definido pela Constituição Portuguesa; e que foram especialmente insuficientes com respeito aos grupos economicamente desfavorecidos e socialmente marginalizados.
2. As várias políticas que se foram seguindo nunca foram capazes de se estruturar através de processos inclusivos com a participação das populações abrangidas. Até as políticas que tiveram como objetivo melhorar a situação das populações em condições habitacionais mais precárias foram sistematicamente estruturadas com metodologias verticais e tecnocráticas (com poucas exceções). A consequência desta atitude foi, em muitos casos, a geração ou agravamento de processos de exclusão social e racial – o caso do Programa Especial de Realojamento (PER) talvez seja o mais evidente, especialmente em certos contextos territoriais.

Como resposta à falta de diálogo, de participação e de políticas adequadas para concretizar a habitação como um direito de todas e todos, este documento da Caravana pretende contribuir para a nova agenda política de governo e autarquias. Para este efeito, remete-se este documento intitulado “Para o Direito à Habitação” à atenção da Senhora Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, com o intuito de que seja levado em conta na nova geração de políticas de habitação, marcando um primeiro passo de um processo participado e coletivo.



## CONTEÚDO

Sumário executivo .....	2
Conteúdo .....	3
Introdução: a Caravana pelo Direito à Habitação .....	4
Questões centrais .....	6
1. Bairros e núcleos autoconstruídos .....	6
1.1 Condições da habitação autoconstruída .....	6
1.2 Despejos, demolições e realojamento .....	7
2. Habitação social .....	9
2.1 Acesso à habitação social .....	9
2.2. Condições dos fogos .....	11
2.3. Condições dos bairros .....	12
3. Gentrificação e pressão imobiliária .....	13
Questões transversais .....	15
4. Insuficiência de soluções de habitação .....	15
5. Limitações das soluções existentes .....	17
6. Falta de diálogo entre atores/discriminação .....	17
Nota conclusiva .....	20



## **INTRODUÇÃO: A CARAVANA PELO DIREITO À HABITAÇÃO**

A Caravana pelo Direito à Habitação juntou um conjunto diversificado de pessoas, individuais ou organizadas em estruturas:

- Assembleia dos Moradores – junta os residentes de alguns bairros autoconstruídos e de realojamento da Área Metropolitana de Lisboa (Bairro 6 de Maio, Bairro da Torre, Bairro da Jamaica, Quinta da Fonte) com o objectivo de reivindicar o direito a uma habitação condigna;
- Habita – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade;
- Gestual – Grupo de Estudos Sócio-Territoriais e de Acção Local da Faculdade de Arquitectura da Universidade de Lisboa;
- Chão – Oficina de Etnografia Urbana;
- SOS Racismo;
- Associação Torre Amiga;
- Associação do Desenvolvimento Social do Vale dos Chicharos (ADSVC);
- Roberto Falanga, Simone Tulumello, Andy Inch (Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa);
- MDT-CEAU-FAUP – Grupo Morfologias e Dinâmicas do Território, Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.
- Pastoral Social da Paróquia de Santiago Maior de Camarate – Loures

O levantamento dos problemas nos vários territórios nacionais foi feito ouvindo a voz das populações residentes tantas vezes esquecidas, ignoradas e excluídas durante as últimas décadas. Para este efeito, após a fase de preparação e através do apoio financeiro da Fundação Guerrilla (<http://guerrillafoundation.org/>), a Caravana mobilizou-se em Setembro nos seguintes bairros:

- 8/09: Casal da Boba, Bairro da Cova da Moura, Bairro 6 de Maio (Amadora);
- 9/09: 2º Torrão (Almada); Bairro da Jamaica (Seixal);
- 10/09: Quinta da Fonte, Bairro da Torre (Loures);
- 15/09: Mouraria (Lisboa);
- 16/09: Alta de Lisboa, Chelas (Bairro Amendoeiras, Bairro Lóios) (Lisboa);
- 17/09: Bairro das Pedreiras (Beja);
- 22/09: Campanhã, São Victor, Sé (Porto);
- 23/09: Bairro Lordelo, Bairro Aldoar, Bairro Pinheiro Torres, Bairro da Mouteira, Bairro Pasteleira Velha (Porto);
- 24/09: Baixa de Coimbra;
- 30/09: Ponta Delgada, São Miguel (Açores).

O presente documento apresenta-se estruturado em duas partes, que seguidamente se detalham. Uma primeira secção apresenta as questões centrais, referentes a: 1) bairros e núcleos autoconstruídos (condições das habitações; despejos, demolições e realojamento); 2) habitação social (acesso à habitação social; condições dos fogos; condições dos bairros); e 3) gentrificação e



pressão imobiliária em áreas centrais ou estrategicamente localizadas do ponto de vista do mercado. Uma segunda secção apresenta as questões transversais identificadas e que dizem respeito ao acesso à habitação em geral: 4) insuficiência das soluções existentes; 5) limitações das soluções existentes; e 6) falta de diálogo entre atores e várias formas de discriminação: racial, étnica e de género.



## QUESTÕES CENTRAIS

As questões centrais identificadas ao longo da Caravana referem-se a: (i) bairros e núcleos autoconstruídos (condições das habitações autoconstruídas; despejos, demolições e realojamento); (ii) habitação social (acesso à habitação social; condições dos fogos; condições dos bairros); (iii) gentrificação e pressão imobiliária nas áreas centrais ou estrategicamente localizadas do ponto de vista do mercado.

### **1. Bairros e núcleos autoconstruídos**

Durante as últimas décadas, a autoconstrução tornou-se, na ausência de políticas capazes de universalizar o direito à habitação, um instrumento crucial para acesso à habitação de populações com histórias e origens diversas. Repare-se que os ditos “bairros de barracas”, foram e são em muitos casos constituídos por construções e não por barracas. Embora o Programa Especial de Realojamento (PER), lançado nos anos '90, visasse implementar a erradicação desses “bairros de barracas”, a autoconstrução em Portugal persiste e é um fenómeno especialmente visível nas cinturas periurbanas de Lisboa e do Porto, caracterizadas por condições de extrema precariedade estrutural e insalubridade. A Caravana visou fazer um levantamento dos problemas e das perspetivas futuras dxs moradorxs que habitam esses bairros no País, relacionados seja com o realojamento, seja com a recuperação e regeneração das habitações.

#### *1.1 Condições da habitação autoconstruída*

Em termos gerais, a caravana aponta para duas dimensões problemáticas com respeito às condições das habitações: (i) a precariedade estrutural da maior parte do edificado, agravadas pela insegurança da posse de terra e (ii) a falta de acesso a infraestruturas e serviços essenciais. Mas sublinha a existência de fortes laços sociais e de entreaajuda e de soluções engenhosas que devem ser recenseadas e tidas em conta na resolução dos atuais problemas.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Condições precárias dos edifícios (Jamaika, Torre, 6 de Maio, 2º Torrão, Campanhã):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Estruturas e materiais de construção precários nalguns casos</li><li>• Falta de casa de banho nalgumas casas (no Bairro da Torre, cerca de 1/3 das famílias)</li><li>• Sistemas de esgoto improvisados e ineficientes ou inexistentes;</li><li>• Impermeabilização e isolamento térmico fraco</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliar caso a caso a requalificação estrutural da habitação e, quando esta for impossível, avançar com opções concebidas e de realojamento concordadas com a população a realojar;</li><li>• Realizar soluções temporárias de melhoramento das habitações sempre que urgente, enquanto se avança para garantir limiares dignos de habitabilidade (infraestruturação básica, casas de banho, segurança estrutural , impermeabilização,</li></ul>



<p>ou ausente; instabilidade dos terrenos que provoca problemas estruturais às habitações;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemas de drenagem provocando inundações nalgumas casas caso do Bairro da Torre, situação agravada no 2º Torrão, onde algumas casas se encontram implantadas em cima de um vale onde a água está a ser desviada da Costa até ao rio Tejo no momento de enchente.</li> </ul>	<p>proteção térmica e desratização).).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar soluções mesmo que temporárias de melhoramento da drenagem e de melhoria do espaço</li> </ul>
<p>Falta de acesso a infraestruturas básicas e serviços essenciais (Jamaika, Torre, Campanhã, 2º Torrão):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausência ou precário acesso à iluminação pública, água, eletricidade, esgotos e recolha de lixo.</li> <li>• Grandes montes de lixo junto às casas como é o caso no bairro da Torre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegurar a iluminação pública para cada bairro;</li> <li>• Celebração de contratos individuais de eletricidade a preços sociais (com contadores por cada casa e não coletivos) independentemente da situação fundiária e do reconhecimento das habitações por parte do poder público.</li> <li>• Assegurar o acesso à água a todas as famílias</li> <li>• Resolver o problema da acumulação de lixo que constitui um problema de saúde pública</li> </ul>

### 1.2 Despejos, demolições e realojamento

Os processos de despejos, demolição e realojamento têm frequentemente sido caracterizados pela utilização injustificada da força policial. Esta violência tem sido denunciada tanto pelos moradores como pela Relatora Especial das Nações Unidas para a Habitação Adequada Leilani Farha em 2016, e pelo Provedor de Justiça. O carácter autoritário verifica-se também nos processos de realojamento, onde em geral, a vontade dos moradores não tem sido levada em conta. Os realojamentos não são realizados nas suas zonas de proximidade, onde tinham laços comunitários estabelecidos. Há necessidade de favorecer abordagens colaborativas com a participação dos moradores para a requalificação *in situ* e para as decisões sobre os realojamentos

Algumas autarquias, nomeadamente a Câmara Municipal da Amadora, a Câmara Municipal de Loures e a Câmara Municipal de Beja, e possivelmente outras com formas menos visíveis, não têm tomado medidas políticas que respondam aos problemas de habitação que enfrentam, por manifesta falta de vontade política. Esta falta de política autárquica sobre a problemática da habitação afeta sobretudo populações negras e ciganas, assim como outros grupos sociais empobrecidos. Estas autarquias têm mostrado resistência a uma solução condigna do direito à habitação, e a sua intransigência resulta na marginalização, segregação e expulsão dessas populações do território por elas administrado.

A falta de ação política para novas estratégias de realojamento em habitação social pode explicar-se de duas formas complementares: (i) a intenção de elevar o nível financeiro da população do concelho, expulsando os sectores mais pobres (por exemplo para favorecer negócios de



especulação imobiliária); (ii) a existência de atitudes racistas institucionalizadas por parte da população que elege e legitima o mandato dos seus representantes camarários. Esta realidade deve levar a um debate mais crítico e robusto sobre o papel do poder local em relação ao direito à habitação, face ao estado central.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Despejos com demolição (Torre, 6 de Maio):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• demolições de habitações e bairros inteiros contra a vontade das populações e sem se proporem soluções habitacionais às famílias atingidas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cessar a execução de demolições com despejo sem soluções adequadas e acordadas com xs moradorxs, especialmente no caso de famílias em situação económica que não lhes permita o acesso ao mercado;</li><li>• Promover o realojamento no mesmo local sempre que possível (os impedimentos devem ser apenas de ordem estrutural do terreno, por exemplo, zonas de risco, e não por interesses imobiliários), ou na área envolvente se essa for a vontade dos moradores;</li><li>• Criar uma estrutura de diálogo entre representantes da autarquia e moradores e seus aliados, a montar caso a caso, nas situações de demolições que não possam ser evitadas, garantindo sempre uma participação que vincule as escolhas finais e o direito à habitação adequada;</li><li>• Impedir o exercício de qualquer forma de violência antes, durante e depois da demolição – e condenar os casos de violência que se venham a verificar – assegurando a comunicação prévia e atempada por parte dos serviços camarários;</li><li>• Manter as estruturas económicas e sociais criadas pelxs moradorxs (ex. oficinas, cafés, mercearias, restaurantes, relações de vizinhança e apoio para cuidado de elementos da comunidade como crianças, idosos, pessoas com doença mental, etc.).</li></ul>
<p>Tratamentos diferenciados entre moradorxs (6 de Maio, Jamaica, 2º Torrão):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• discriminação entre moradorxs nos mesmos bairros com base à categorização “PER” / “Não-PER”, com base nos censos PER do 1993.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atualização do levantamento de famílias e indivíduos em situação de carência habitacional, assegurando soluções para toda a população nessas condições, independentemente do momento de assentamento inicial;</li><li>• Onde o realojamento for a única solução</li></ul>





	viável, realojar os bairros/núcleos inteiros, independentemente de categorias burocráticas desatualizadas.
Problemas no processo de realojamento (6 de Maio, Jamaica, 2º Torrão, Torre): <ul style="list-style-type: none"><li>• Dispersão aleatória das famílias e pessoas realojadas, comprometendo as redes de solidariedade;</li><li>• Realojamento para bairros sociais marginalizados e segregados;</li><li>• Perda de serviços e espaços de comunidade;</li><li>• Desestruturação das redes de solidariedade e de vizinhança;</li><li>• Afastamento face ao acesso ao comércio e serviços.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reconhecer e manter as comunidades de vizinhança que constituem redes sociais de apoio, respeitando as vontades e necessidades de cada família;</li><li>• Dar às pessoas realojadas diversas opções de escolha, seja do bairro de destinação, seja das tipologias de habitação disponíveis;</li><li>• Incluir serviços de urbanização primária (igreja, café, sede de associações, hortas comunitárias) no processo de realojamento;</li></ul>

## **2. Habitação social**

O parque habitacional público português é dos mais reduzidos na Europa por razões diversas, tais como escassos investimentos públicos, medidas que privilegiam a compra de habitação, gradual venda de fogos de habitação social, etc. Ainda assim, existem concentrações elevadas em certos concelhos urbanos e metropolitanos. Não deve surpreender, portanto, que o principal problema assinalado durante a Caravana em relação à habitação social é i) a dificuldade de acesso. Adicionalmente, a Caravana verificou problemas significativos do parque habitacional existente no que concerne: ii) à qualidade e manutenção das habitações; e iii) às condições de urbanização dos bairros.

### **2.1 Acesso à habitação social**

A perceção de uma insuficiente resposta para a habitação social é dos temas mais recorrentes ao longo da Caravana. Face à existência de longuíssimas listas de espera e à falta de alternativas habitacionais em muitos contextos urbanos, foram levantados problemas relativos aos critérios de elegibilidade existindo, ao mesmo tempo, um problema geral de acesso aos apoios sociais. Finalmente, as fórmulas de cálculo das rendas apoiadas e os regulamentos sobre as dívidas foram apontados como problemas cuja gestão burocratizada não se adapta às condições socioeconómicas das populações. A este respeito, as fórmulas de cálculo aplicadas pelo novo regime de arrendamento apoiado criado em 1993 (aplicado só mais tarde, coincidindo com o pico da crise financeira que afetou o País) e o regime da Lei 81/2014 veio aumentar drasticamente as rendas na habitação social, chegando por vezes a aumentos da ordem do 4000%. Dadas as condições sociopolíticas do país, estes aumentos penalizaram pessoas com salários médios relativamente



baixos. Destacam-se situações tais como um agregado familiar com um rendimento de 1000 euros (dois salários mínimos), o aumento foi de tal ordem que obrigou a soluções drásticas, como a retirada de filhos da universidade e a interrupção de outras atividades familiares. De ressaltar ainda que tais aumentos foram feitos sem consideração a custos associados, como problemas de saúde, a degradação da habitação, etc. A Caravana concluiu que é necessária uma revisão da Lei das Rendas, propondo que o coeficiente da taxa de esforço passe de 0,067% para 0,035%.

Por fim, realça-se que, embora o discurso público tenha apontado o dedo para o incumprimento do pagamento das rendas na habitação social, estudos científicos (como o recentemente concluído Projeto “Rehurb”) e informação institucional, mostram que as taxas de cumprimento são extremamente elevadas (entre os 75 e 90%), não se destacando significativamente das que se retiram do mercado livre de arrendamento.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Insuficiência do parque habitacional público (mencionado em todos os bairros visitados):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longas listas de espera;</li> <li>• Ausência de alternativas enquanto se espera por uma habitação social à qual se teria direito perante as próprias condições socioeconómicas;</li> <li>• Concentração da habitação social em áreas urbanas com reduzida cobertura de serviços e transportes, difícil acessibilidade e frequentemente distantes das oportunidades laborais.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentar o número de fogos disponíveis para arrendamento social;</li> <li>• Criar soluções e suportes temporários para as famílias em lista de espera;</li> <li>• Distribuir a habitação social de forma mais equitativa nas cidades, permitindo deslocações menores para o acesso aos lugares de trabalho e a vivência quotidiana e evitando as grandes concentrações periféricas que marcaram os conjuntos PER;</li> <li>• Ajustar a oferta de serviços, zonas de lazer e acessibilidades em zonas de habitação social já existentes pouco integradas no tecido urbano, de forma a integrá-las ao tecido urbano.</li> </ul>
<p>Complementaridade de apoios sociais (Campanhã):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de integração entre os critérios de elegibilidade na habitação social e o acesso a outros apoios social (como o RSI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegurar que os critérios de elegibilidade para o arrendamento social integrem beneficiários de Rendimento Social de Inserção, reconhecendo não só as situações críticas que esse subsídio não colmata isoladamente, como também as vantagens da complementaridade dos mecanismos de apoio social.</li> </ul>
<p>Fórmula de Cálculo das rendas sociais (Amendoeiras, Lóios, Monte da Caparica, Guimarães, Zambujal, Casal da Boba, bairros em Cascais e outros geridos por IHRU e câmaras):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxas de esforço altas para agregados com rendimento médio baixo, especialmente por causa das reformas de 1993 e 2014.</li> <li>• Falta de reconhecimento destes aumentos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzir as taxas de esforço para permitir que os agregados possam aumentar os investimentos na educação dos filhos, fazer face a despesas de saúde e parecidos – assim aumentando as perspetivas de mobilidade social.</li> </ul>



<p>como legítimos ou legais no âmbito do contrato de arrendamento estipulados com xs moradorxs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Milhares de procedimentos legais em curso.</li> <li>• Há moradores em bairros sociais que, por especificidades do seu realojamento na altura, e por compromissos assumidos com o Fundo de Fomento ou com as autarquias, consideram que estavam sujeitos a uma renda resolúvel e hoje as casas já estão completamente pagas e deveriam ser suas, sendo que não se reconhecem obrigados ao regime de renda apoiada. Houve contratos assinados nesse sentido e por isso xs moradorxs contestam o facto de estes compromissos terem sido esquecidos pelas entidades públicas.</li> </ul>	
<p>Dividas acumuladas (Loios, Zambujal, Amendoeiras, Guimarães, Barcelos, Monte da Caparica):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acumulação de dívidas, especialmente com referência às mudanças introduzidas pelas leis de renda apoiada de 1993 e 2014;</li> <li>• As dívidas estão para cada agregado na ordem dos milhares de euros. Se acaso o tribunal decidir que é para cobrar as dívidas ou despejar, poderão ser bairros inteiros a despejar.</li> <li>• Taxas de agravamento, definidas pelo código civil, que dão origem a espirais de dívidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconhecer que o problema da dívida requer uma solução política.</li> <li>• Reconhecer que as dívidas ligadas aos aumentos de 1993 e 2014 são incobráveis e devem ser anuladas, reconhecendo que as fórmulas de cálculo eram desajustadas da realidade e injustas em relação à situação socioeconómica das populações alvo.</li> <li>• Criar programas de resolução e reestruturação das dívidas das famílias em condições de carência socioeconómica.</li> <li>• Desassociar as dívidas da habitação social das taxas de agravamento definidas no código civil.</li> <li>• Negociar o problema das dívidas sempre de acordo com a realidade social da família.</li> </ul>

## 2.2. Condições dos fogos

A Caravana verificou problemas de habitabilidade nos fogos de habitação social, particularmente nos grandes empreendimentos. O estado de degradação dos edifícios, a presença de fogos devolutos e a sobrelotação foram destacados como os principais problemas.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Degradação dos edifícios de habitação social (mencionado nos vários bairros públicos visitados):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifícios em péssimo estado de conservação, inclusivamente em casos de recente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incrementar a dotação orçamental para reabilitação do parque habitacional público;</li> <li>• Requalificação do interior dos fogos; tratamento exterior do edificado; qualificação</li> </ul>



<p>construção (10-20 anos), devido a má qualidade construtiva;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de manutenção, com tendência a privilegiar a aparência das fachadas face à manutenção interior dos fogos;</li> <li>• Humidade e infiltrações de chuva.</li> <li>• Falta de isolamento térmico e acústico</li> <li>• Barreiras arquitetónicas e problemas de acessibilidade para pessoas de mobilidade reduzida.</li> </ul>	<p>do espaço público com recurso a metodologias participativas e criação de equipas mistas..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de Bolsas Locais de Trabalhadores para obras de manutenção e reparação, agilizando as intervenções e simultaneamente criando oportunidades de emprego a residentes;</li> <li>• Organização dos moradores em condomínios envolvendo-os nos processos de manutenção/conservação do espaço habitado.</li> <li>• Disponibilização de materiais para reparação dos fogos e dos espaços comuns nos bairros.</li> <li>• Assunção da manutenção do edificado por parte da autarquia;</li> <li>• Remoção das barreiras arquitetónicas.</li> </ul>
<p>Fogos devolutos (Quinta da Fonte, Lumiar):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presença de fogos que permanecem devolutos durante longos tempos, com consequente acelerada degradação do espaço construído.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assegurar a plena utilização dos fogos de habitação pública.</li> </ul>
<p>Sobrelotação (Lumiar, Quinta da Fonte, Pinheiro Torres):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobrelotação devida ao crescimento das famílias e à necessidade de dar hospitalidade a familiares sem acesso à habitação;</li> <li>• Falta de dispositivos de desdobramento para os núcleos familiares que necessitem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilitar e flexibilizar os desdobramentos familiares na habitação pública, com possibilidade de proximidade à localização original, mantendo as redes sociais de apoio e os elos familiares.</li> </ul>

### 2.3. Condições dos bairros

Para além dos problemas com os edifícios e com os fogos habitacionais, xs moradorxs em muitos bairros levantaram problemas relativos ao acesso aos serviços públicos e à segregação com respeito ao espaço urbano envolvente.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Falta de acesso aos serviços públicos (B° Pedreiras, Campanhã, Pinheiro Torres):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de equipamentos e serviços públicos nos bairros;</li> <li>• Insuficiente provisão de transportes públicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusão dos bairros públicos nas rotas dos transportes públicos.</li> <li>• reforço da cobertura e da frequência de serviço.</li> </ul>
<p>Segregação (B° Pedreiras, Casal da Boba, Campanhã):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização dos bairros em territórios pouco acessíveis e afastados dos centros urbanos;</li> <li>• Estigmatização dos bairros no discurso público e mediático;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementar políticas de inclusão social e para reverter a perceção pública desfavorável sobre os bairros de habitação social.</li> <li>• Promover atividades artísticas como mecanismos de inclusão</li> </ul>



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Guetização tendencial dos bairros públicos.</li></ul> |  |
|---|--|

### 3. Gentrificação e pressão imobiliária

Os centros das cidades portuguesas encontram-se hoje no meio de processos de reabilitação, regeneração e transformação. O património construído foi durante muito tempo deixado ao abandono, enquanto o mercado privado e as políticas públicas privilegiaram a nova construção face à recuperação do existente. Ao mesmo tempo, parte do património construído do mercado de arrendamento está orientado para as demandas provocadas pelos fluxos massivos de turistas, sobretudo para o alojamento local e outras formas de arrendamento de curto prazo. Embora o discurso político e mediático aponte estes fenómenos como positivos para as dinâmicas urbanas, a Caravana verificou como a pressão imobiliária e outros fenómenos ligados à gentrificação, juntamente com a permanência de situações de precariedade estrutural, estão a pôr em causa o acesso à habitação nos centros urbanos. Torna-se evidente que o controle dos fenómenos em curso significa, para além da intervenção pontual e de pequena escala, regular de forma mais incisiva e sistemática o mercado do arrendamento e venda. Destacaram-se como problemas principais: (i) a degradação dos edifícios, (ii) os aumentos dos preços de venda e arrendamento, e (iii) os despejos.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Pressão imobiliária (Loios e Mouraria em Lisboa, Ilhas São Victor e Sé no Porto, Ponta Delgada, São Miguel nos Açores):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Desregulamentação do mercado de arrendamento (p.e. Novo Regime de Arrendamento Urbano);</li><li>• Incremento exponencial do custo da habitação, com conseqüente aumento de despejos e do esforço das famílias com habitação.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aplicar medidas estruturais de controlo da pressão imobiliária - fim do regime dos residentes não habituais, fim dos vistos gold, regulação do alojamento local.</li><li>• Interrupção dos despejos – não se pode despejar quem não tem soluções alternativas no mesmo contexto urbano.</li><li>• Fiscalização e tributação dos serviços de alojamento de curto prazo para reduzir a sua conveniência quando comparados com o arrendamento de longo prazo.</li><li>• Alteração das leis no sentido de incrementar a proteção dos inquilinos (valorizar o direito à habitação sobre o direito ao lucro).</li><li>• Criação e distribuição pela cidade de bolsas de habitação social e de habitação pública e privada a preços controlados/acessíveis.</li><li>• Estabelecer como prioridade a reabilitação do parque público e a sua atribuição através de arrendamento social.</li><li>• Restringir o alojamento local e o arrendamento</li></ul>



	de curta duração, maior controle sobre os senhorios e sobre as plataformas online.
<p>Degradação da habitação (Baixa de Coimbra, Ilhas São Victor, Campanhã, Sé, Mouraria):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Desresponsabilização dos proprietários e do estado na manutenção do parque habitacional privado nos centros urbanos, com consequente permanência de vastas áreas de precariedade estrutural e habitacional.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ampliação da dotação e dos mecanismos de apoio à reabilitação para arrendamento social e a custos controlados.</li><li>• Criação de incentivos à disponibilização de fogos devolutos para arrendamento social/a custos controlados, ampliando assim o mercado de arrendamento e promovendo a utilização e reabilitação do edificado existente.</li><li>• Fiscalização efectiva do estado de conservação dos edifícios pelas autarquias e execução coerciva de obras, tal como legislado;</li><li>• Condicionamento das rendas ao estado de conservação dos fogos arrendados.</li></ul>
<p>Acesso aos serviços quotidianos (Mouraria):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A turistificação e gentrificação, para além do incremento do custo da habitação, comportam uma transformação do tecido urbano no sentido do incremento do custo dos serviços locais, bem como o desaparecimento de serviços úteis aos residentes em favor de serviços para populações turísticas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Controlo da pressão imobiliária;</li><li>• Planeamento comercial e dos serviços para garantir a presença de serviços de base e proximidade às populações residentes.</li></ul>



## QUESTÕES TRANSVERSAIS

As questões transversais identificadas ao longo da Caravana referem-se a: (i) insuficiência de soluções de habitação (carência e indisponibilidade de habitação acessível; sobrelotação (em habitação social); repressão das soluções autoproduzidas; despejos); (ii) limitações das soluções existentes (insuficiência das opções de apoio ao arrendamento e à reabilitação; ausência de regulação do mercado; insuficiente proteção social); (iii) falta de diálogo entre atores; discriminação (falta de diálogo entre moradorxs e poderes públicos centrais e autárquicos; falta de diálogo entre associações de moradorxs e órgãos públicos responsáveis pela habitação; racismo e discriminação institucional).

### ***4. Insuficiência de soluções de habitação***

As soluções atuais para garantir o direito à habitação são insuficientes. Esta insuficiência traduz-se numa complexa articulação de problemáticas que abrangem a carência e a indisponibilidade de habitação acessível, a sobrelotação (em habitação social), a repressão das soluções autoproduzidas e os despejos.

Destaque-se que, à abundância de fogos vagos em todos os concelhos do país, tanto de propriedade pública como privada, não corresponde uma adequada distribuição de inquilinxs. Pelo contrário, nota-se uma distribuição desigual que reflete a escassa mobilidade social no país e, portanto, as possibilidades concretas de ter acesso aos direitos essenciais para uma vida condigna. Ela reflete também injustiça espacial, na medida em que nas periferias urbanas os bancos e as agências imobiliárias se encontram hoje com grandes oportunidades para especularem sobre os edifícios não ocupados.

Em relação aos problemas ligados à sobrelotação, e apesar da identificação de situações extremamente precárias na habitação social, encontram-se condições críticas também no arrendamento privado. Este fenómeno tem vindo a agravar-se nas cidades especialmente afetadas pelas práticas mais recentes de gentrificação, provocando a falta e ou a inacessibilidade à habitação dentro do perímetro urbano e periurbano. Ressalva-se que, quanto à habitação social, o fim dos chamados “desdobramentos” tem vindo a provocar a sobrelotação, o que faz com que aumentem condições de inabitabilidade à medida que o núcleo familiar cresce. Trata-se de uma situação de tal urgência que qualquer medida futura a ser tomada pelo Estado, não poderá limitar-se a uma resposta pontual, mas sim a prover respostas estruturais e vinculativas.

A autoconstrução é uma resposta desencadeada perante a escassez, precariedade e, por vezes, ausência de alternativas habitacionais disponíveis. Em virtude da necessidade de encontrar soluções que respeitem o direito à habitação, realça-se que os programas de realojamento previstos pelas autoridades locais devem ser realizados respeitando as relações sociais e



comunitárias, a integração da comunidade na envolvente urbana, com a devida infraestrutura básica e serviços essenciais, preservando redes de proximidade e garantindo o acesso ao comércio local (mercearias, oficinas, cafés, restaurantes, etc.).

Por fim, e relacionado com o ponto referido acima, a prática de despejos de famílias em situação de carência económica, sem a provisão de alternativas adequadas (e negociadas com as próprias famílias) continua a ser elevada. Ressalva-se como a identificação de famílias não abrangidas pelo PER levou algumas câmaras a prosseguir com o realojamento independentemente do registo, enquanto outras, como a da Amadora vieram exacerbar situações de extrema injustiça social.

Problemas presentes	Perspetivas e propostas para o futuro
<p>Carência/indisponibilidade de habitação acessível (São Victor, Sé, Bairros de habitação social e de realojamento, B° Jamaika [e envolvente], Mouraria, 2° Torrão):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pessoas/famílias realojadas em bairros de promoção pública de Loures com dificuldade em cobrir as despesas (renda, contas de água e luz...) (bairro da Torre)</li> <li>• Impossibilidade de alugar casas privadas com rendas de mercado (Jamaika)</li> <li>• Aumento de procura de habitação social devido aos efeitos da crise iniciada em 2009 e à falta de condições em alugar no mercado privado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investimento no aumento dos fogos disponíveis para arrendamento social</li> <li>• Aumento do parque habitacional público</li> <li>• Apoio ao arrendamento social</li> <li>• Mediação pública na procura de soluções habitacionais (financiamentos para reabilitação e manutenção das rendas a valores controlados)</li> <li>• Uso dos fogos habitacionais vagos (como na Câmara do Seixal) para realojamento</li> <li>• Intervenção pública através da criação de bolsas de arrendamento público e social</li> </ul>
<p>Sobrelotação (todos os bairros visitados):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destaca-se como exemplo o caso do lote 15 no Bairro da Jamaika onde deveria haver 14 casas, havendo pelo em contraponto 29</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mais habitação pública</b></li> <li>• Rendas compatíveis com os rendimentos familiares</li> </ul>
<p>Repressão das soluções autoproduzidas (Campanhã, B° da Jamaika, B° 6 de Maio):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Em Campanhã existe a negação por parte das entidades governativas da existência deste tipo de soluções precárias</li> <li>• Casas não registadas nos levantamentos foram demolidas em 2010</li> <li>• No Seixal, há ordens por parte da câmara municipal para que não se construam mais anexos, ‘puxadas’ e casas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluir todos os residentes atuais na adoção de soluções, e não apenas os listados num inventário com mais de duas décadas de desatualização (PER)</li> <li>• Considerar a possibilidade qualificação e regularização do tecido autoproduzido sempre que as características do espaço construído e das dinâmicas sociais o permitam (como por exemplo na Cova da Moura) e agilizar soluções para resolver a questão fundiária associada a estes casos</li> </ul>
<p>Despejos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prática difusa de despejos e demolições sem proposta nem consensualização de alternativas de alojamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir o acesso a uma habitação condigna às famílias que viram as suas casas demolidas, independentemente de integrarem ou não o PER</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconhecer a existência de despejos via mercado (<i>market driven evictions</i>), decorrentes da atual especulação e pressão imobiliária e da implementação da nova Lei das Rendas</li> </ul>
--	--

### 5. Limitações das soluções existentes

As soluções existentes para a habitação apresentam várias limitações, nomeadamente: i) insuficiência das opções de apoio ao arrendamento e à reabilitação; ii) ausência de regulação do mercado; iii) insuficiência da proteção social.

Problemas presentes	Perspetivas e propostas para o futuro
Insuficiência das opções de apoio ao arrendamento e à reabilitação (São Victor, Sé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliação da dotação dos programas existentes de apoio ao arrendamento e à reabilitação</li> <li>• Garantia de rendas controladas e limitação dos incentivos à especulação imobiliária</li> <li>• Maior acesso, transparência, universalidade a este tipo de programas</li> </ul>
Ausência de regulação do mercado (São Victor; Sé; Mouraria)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Política mais ativa de proteção dos residentes face à pressão e especulação imobiliária</li> <li>• Regulação dos investimentos imobiliários</li> <li>• Estruturas de apoio aos inquilinos para lidar com abordagens coercitivas de despejo</li> </ul>
Insuficiente proteção social (todos os bairros)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abrangendo todas as questões do quotidiano, inclusive a habitação, a proteção social deve ser contemplada nas futuras medidas do Estado.</li> <li>• A proteção social deve ajudar a amortecer efeitos nefastos por um lado e, por outro, contribuir para reinstalar o direito à habitação.</li> </ul>

### 6. Falta de diálogo entre atores/discriminação

Há falta de diálogo entre moradorxs (e seus representantes e aliados) com os poderes públicos centrais e autárquicos. Esta falta de diálogo tem conduzido a políticas que não garantem o bem-estar das populações. Há bairros isolados e segregados, sem acesso a serviços essenciais, com habitações desadequadas ao agregado familiar. Este quadro já por si crítico, reforça as práticas disseminadas de racismo e discriminação institucional e institucionalizados, que prejudicam o



estabelecimento duma relação de diálogo com as instituições, assim como para a construção efetiva de uma política pública de habitação. Além disso, verifica-se a existência de casos de discriminação de género; e que as instituições tenham tido um papel ativo em favorecer a ocorrência de situações de violência de género. Ao verificar-se de situações de violência, há falta de apoios dxs assistentes sociais, assim como ameaças às mulheres de retirada da guarda parental.

<b>Problemas presentes</b>	<b>Perspetivas e propostas para o futuro</b>
<p>Falta de diálogo entre moradorxs e poderes públicos centrais (IHRU) e autárquicos (B° Loios, B° Lordelo, B° Aldoar B° Pedreiras, B° Torre, B° Pinheiro Torres, B° da Mouteira, B° Pasteleira Velha, Sé [com o Porto Vivo], B° da Jamaika, Mouraria, B° 6 de Maio, Casal da Boba, Lóios, Zambujal e Amendoeiras, Lumiar):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Falta de diálogo com os moradores sobre valor e cobrança de rendas, situação dos contratos, negociação atempada de pagamento de dívidas, situações de sobrelotação, situações de manutenção de reabilitação de edifícios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitação do diálogo entre entidades e moradores através da disponibilização e condições de acesso à informação</li> <li>Criação de gabinetes de apoio técnico local para cada bairro (associado à ideia de um interlocutor, um apoio efetivo das autarquias às associações)</li> <li>Participação dos moradores na construção e discussão das soluções, com recurso a mediadores e facilitadores.</li> </ul>
<p>Falta de diálogo entre gestores / associações de moradorxs e poderes públicos centrais (IHRU) e autárquicos (todos os bairros e em particular: B° Lordelo, B° Aldoar, B° Torre, B° Pinheiro Torres, B° da Mouteira, B° Pasteleira Velha, Sé (com o Porto Vivo), B° da Torre, Bairro da Jamaika)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover lógicas de articulação e não de substituição entre representantes das associações de moradorxs e residentes</li> <li>Organização da recolha das informações e vontades dos moradores pela associação</li> <li>Reconhecimento do tecido organizativo existente (formal e informal) como interlocutor privilegiado no diálogo entre residentes e técnicos/instituições responsáveis</li> <li>Reconhecimento da pluralidade de opiniões e soluções entre moradorxs, assim como entre as várias entidades envolvidas, tendo em conta as especificidades e particularidades dos territórios em causa</li> <li>Inserção das associações de moradores no desenvolvimento de processos de realojamento</li> </ul>
<p>Racismo institucional (todos os bairros e em particular: B° Pedreiras, Casal da Boba, B° da Jamaika, Bairro 6 de Maio)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reconhecer a existência e prevalência de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessidade de promover mecanismos de efectivo controlo de decisões moldadas por preconceitos e segregação, tendo em conta que as instituições públicas deverão constituir-se como bastiões da luta contra o</li> </ul>



<p>situações de racismo institucional (por exemplo: a campanha de videovigilância Câmara Municipal da Amadora)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reconhecer a existência de um racismo estrutural, difundido e instituído no quotidiano são como prática comum (por exemplo: o racismo experienciado pelxs moradorxs do Jamaica)</li></ul>	<p>racismo e a segregação, em prol de uma sociedade inclusiva.</p>
<p>Violência de género (particularmente evidente no Lumiar)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Falta de apoio proporcionado pelxs assistentes social às mulheres vítimas de violência doméstica e ameaças de retirarem xs filhxs.</li><li>• Por um lado, não se oferece alternativa habitacional que permita a saída das mulheres, e dos seus eventuais filhxs, muitas vezes reconduzindo-as à situação de convivência domiciliar com o agressor.</li><li>• Por outro lado, se a procura de alternativa por parte das mulheres não corresponde ao que a política institucional define como adequada, as mulheres são ameaçadas de perder a custódia de sexs filhxs.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Necessidade de promover mecanismos eficazes de apoio as vítimas de violência doméstica de modo a que as mulheres e os seus filhos possam, a qualquer momento e de forma rápida, sair da casa do agressor e ter um lugar seguro onde possam ser realojadas e apoiadas.</li></ul>



## **NOTA CONCLUSIVA**

Estamos conscientes que os temas enunciados já foram objeto de estudos e discursos políticos. Queremos porém sublinhar que esta iniciativa foi pioneira pela abrangência e sistematização dos testemunhos recolhidos, pela cobertura geográfica e diversidade de enquadramentos e desafios habitacionais analisados, tendo promovido um debate com a inclusão das vozes de grupos e populações em todo o país, grupos e populações que foram longamente excluídas do debate público e político.

Assim, a mensagem principal que a Caravana lança aos decisores políticos e à sociedade portuguesa é a de que é absolutamente incontornável a necessidade de priorizar as situações críticas, assim como a de promover políticas de habitação tendo em conta os desejos, aspirações, competências e saberes de todas as populações e todos os grupos sociais.

A Caravana quer constituir-se, assim, como um início, como um contributo para a forma como deveriam ser construídas as próximas gerações de políticas públicas de habitação e, para além desta, todas as outras políticas.