

O Terceiro Sector nas Políticas de Habitação

André Fernandes

OA 9183

Este texto foi apresentado ao 16º Congresso dos Arquitectos, a 3 de Março de 2023, no âmbito da Sessão Setorial 3 - Planear para a resiliência, inclusividade e saúde da casa comum. Habitação e inclusão.

O problema da habitação é hoje, novamente, reconhecido como central para a sustentabilidade da nossa casa comum. É-o de várias formas. A qualidade do ambiente construído, desde a habitação ao espaço público, é nuclear para garantir uma vida plena não só às nossas comunidades como também à vivência que temos em comum. É preciso, em primeiro lugar, reconhecê-las nas suas especificidades, evitando soluções genéricas e circunstanciais que são frequentemente origem de disfuncionalidades e desadequação. É por isso importante acompanhar as intenções que o Estado e o Governo manifestam ao atribuir à habitação um lugar central nas políticas sobre o território, mas é igualmente importante integrar as políticas de habitação em processos mais alargados que incluam o espaço público, as infraestruturas, as acessibilidades, a sua distribuição no território e, sobretudo, uma capacidade de entender e incorporar a evolução das dinâmicas socio-económicas, científicas e artísticas no país e no mundo. É igualmente importante pensar em políticas resilientes, dotadas de ferramentas e mecanismos capazes de aguentar o embate das sucessivas contingências que de forma sistematicamente imprevisível nos tem batido à porta.

A pandemia por que passámos impulsionou práticas para a sua própria resolução que reconheceram, na sua urgência, a necessidade de ações mais resolutas recorrendo a uma estrutura de missão. O reconhecimento generalizado da centralidade da habitação como problema urgente a resolver pode igualmente suscitar a procura de soluções semelhantes. Ainda assim, e aceitando que uma estrutura de missão possa ser solução imediata para esta emergência, se nada for pensado na forma de uma estratégia de habitação que integre os vários domínios da vida e atividade humanas e seja traduzível em políticas novas, claras e equilibradas, estaremos condenados, em pouco tempo, a ter de considerar, de novo, mais uma estrutura de missão.

Seja como for, esta é uma tarefa à qual não se consegue dar resposta sem perceber que existe um mercado e que este, por mais desregulado que possa estar, tem atores que não podem nem devem ser ignorados. São eles o sector público ou Estado e os sectores da sociedade civil que se decompõe no sector privado, aqui entendido na sua matriz empresarial e individual, e no terceiro sector, de matriz associativa e sem fins lucrativos.

Neste quadro, torna-se, pois, fundamental uma primeira intervenção do Estado (é essa a sua obrigação), constituindo equipas multidisciplinares articuladas entre as suas estruturas e as da sociedade civil e que enfrentem o problema da habitação propondo as ações necessárias para a sua resolução, recorrendo às ferramentas e meios que tem à sua disposição – legislação, financiamento e parque habitacional.

A habitação pública é um garante da inclusão mas é justo reconhecer o papel do terceiro sector, de natureza estruturalmente associativa, na edificação de intervenções qualificadas um pouco por todo o país. A habitação cooperativa, a título de exemplo, foi quase erradicada deixando um espaço vazio entre a iniciativa privada e a habitação pública. Percebemos também que a legislação entretanto construída (ou desconstruída) conduziu a essa dicotomia e à eliminação das alternativas. Num momento em que se discute de novo a legislação aplicável ao terceiro sector faz sentido trazer de novo a sua experiência e a possibilidade que o movimento associativo representa.

Não é esta a primeira crise que a habitação atravessa neste país. Desde a erradicação das barracas às campanhas da qualidade na construção, passando pela crise das dívidas soberanas, temos um longo historial de problemas que sistematicamente criamos, resolvemos e deixamos de novo cair até termos de os resolver outra vez.

Encontramo-nos agora numa nova crise em que a face visível do problema é a do altíssimo custo da habitação, seja ele na compra ou seja ele no arrendamento. No quadro atual, cresce diariamente o número de cidadãos que não consegue aceder a habitação condigna, tal como está definida na nossa maior e mais fundamental consensualização enquanto sociedade e a que damos o nome de Constituição. Está em causa o direito à habitação!

As recentes medidas propostas pelo governo para lhe fazer face representam, por um lado, uma valorização do problema e, por outro, a assunção velada e continuada da inexistência de uma política de habitação em Portugal. A uma política entregue aos ditames do mercado, o Estado obteve, em resposta, um mercado progressivamente menos resiliente, pendendo o seu desequilíbrio para universo da especulação. Apanhado assim entre a falta de oferta de habitação pública resultante de tantos anos de negligência e um mercado sobreaquecido pela procura externa, o Estado propõe medidas avulsas, desligadas de qualquer política consistente e perceptível. Reage-se quando não se agiu! Consciencializado este cenário, cabe à sociedade civil “chegar-se à frente” e mostrar, se isso lhe for permitido e se para tal tiver força, que há outros caminhos, não novos, mas antes experimentados e com sucesso. O terceiro sector será para a habitação, tal como o é em muitos outros países do espaço europeu, uma alternativa credível, viável e sustentável.

Mas o que distingue o terceiro sector nesta questão da habitação?

Dizem os compêndios de economia que as organizações do terceiro sector se definem por cinco princípios estruturais ou operacionais que as distinguem de outros tipos de organizações e instituições sociais. São eles:

1. **Ter constituição formal:** possuem alguma forma de institucionalização, legal ou não, com um nível de formalização de regras e procedimentos suficiente para assegurar a sua atividade por um período mínimo e útil de tempo.
2. **Serem estruturas básicas não governamentais:** são privadas, ou seja, não são ligadas institucionalmente a governos.
3. **Possuírem gestão própria:** realizam a sua própria gestão, não sendo controladas externamente.

4. **Não terem fins lucrativos:** a geração de lucros ou excedentes financeiros deve ser reinvestida integralmente na organização. Estas entidades não podem distribuir dividendos resultantes de lucros aos seus dirigentes.
5. **Incorporar trabalho voluntário:** possuir algum grau de mão de obra voluntária, ou seja, não remunerada.

Em Portugal, estes princípios estruturais corporizaram-se, com sucesso, em múltiplas organizações de carácter associativo que se estenderam desde as Corporações e Caixas de Previdência (mais comuns no período do Estado Novo), às Associações de Moradores (ativas no pós 25 de Abril e SAAL), culminando com a explosão das cooperativas nos anos 80 e 90 e em que se chegou ao extraordinário número de quinhentas. Atualmente, temos cerca de 40!

O que verdadeiramente distingue o terceiro sector dos sectores público e privado é a sua vocação social e associativa, mais precisamente a que se dirige às classes médias solventes, capazes de se auto-organizar mas muitas vezes com capacidade económica mais limitada. É precisamente este estrato que mais sofre com a atual crise mas é também nele que poderá estar uma boa parte da solução!

O que fez, faz e o que pode fazer o terceiro sector pela questão da habitação?

São muitos os galões que o terceiro sector pode puxar para que de novo, e caso lhe sejam dadas condições para tal, possa ser uma força motriz do desenvolvimento de políticas consistentes e sustentáveis de habitação. É por isso mesmo, importante relembrar alguns factos e dados que certamente ajudarão a confirmar a energia, utilidade e justiça que o movimento associativo pode emprestar a esta causa:

- Construiu 160.000 casas nas décadas de 80 e 90, ou seja, em apenas 20 anos. Para que se perceba a magnitude deste feito, refira-se que o Estado tem atualmente, em números largos, cerca de 100.000 casas no total como parque habitacional público.
- Criou e desenvolveu um envolvimento das comunidades com a vida e com a política locais que potenciou, em muitos momentos da sua existência, um entendimento mais alargado do que é o habitar em propriedade coletiva, através da construção e gestão de equipamentos escolares, lares de idosos, zonas desportivas, comerciais e sociais entre outros.
- Foi capaz de conferir estabilidade ao mercado da habitação através da criação de oferta a preços balizados apenas pelos custos da construção, dos projetos e das taxas e impostos a que ninguém neste país pode fugir.

Perante estes dados importa, para além de sobre eles refletir, entender como todo este edifício se foi desfazendo. Importa perceber, para que os erros não se repitam, as responsabilidades do Estado e do sector financeiro nesta matéria, não esquecendo as responsabilidades que também cabem à sociedade civil e, diga-se, aos arquitetos. Mas importa sobretudo saber o que se pode fazer. Importa saber qual é o papel de cada sector na estruturação de uma nova resposta e quais os princípios a considerar.

Pela parte do Estado, a nível nacional, financiamento e legislação. Também pelo Estado mas a nível municipal, terrenos, infraestruturação e enquadramento nas ferramentas de gestão territorial. Pelo lado da sociedade civil, organização, gestão e nervo. A esta estruturação clássica devemos juntar-lhe, pelo lado dos Arquitectos, a exigência de integração, nas novas políticas, das novas formas de habitar e construir, seguindo novos princípios como são os avançados pela “New European Bauhaus” e os definidos nos objetivos do “Green Deal”.

Em resumo, a responsabilidade pelo problema da habitação que atravessamos é de todos, ainda que em partes claramente desiguais, e a todos se deverá exigir que sejam parte da solução. Pela parte que nos toca, a nós, arquitetos, cabe-nos o dever de uma participação propositiva e a obrigação de debate, sempre fundadas na nossa formação, saber e ética.