**Habitação com Pés no Chão**

1. Habitação sendo mais do que um tecto e um chão, pede a arte do urbanismo para trabalhar a perspectiva alargada da casa, numa unidade de vizinhança acolhedora e acessível a todas as bolsas. Uma política territorial bem-sucedida consegue que na mesma rua haja oferta de habitação para todos os escalões de preços, casas à venda por milhões com casas em arrendamento de oferta pública acessível e outras modalidades.
2. A política da habitação alicerça-se na produção de espaço urbanizado e edificado para todas as utilizações e segmentos da procura.
3. É um erro focar o programa de forma redutora na habitação e perder a visão integrada e diversificada do edificado para as diversas utilizações que dão vida e conforto a uma unidade de vizinhança.
4. A reclassificação do solo, que está na origem das expansões urbanas, é uma competência exclusiva do município, embora não pareça, e o sistema colapsa quando não há consciência deste facto. Em boa verdade todas as urbanizações são da competência e responsabilidade da Câmara Municipal a qual pode delegar, numa entidade privada a realização das obras de infra-estruturação através de um alvará de loteamento e de uma garantia financeira, geralmente bancária em *first demand,* mas a responsabilidade não é delegável.
5. A não clarificação deste processo prejudica seriamente os promotores privados, colocando-os numa dependência desconfortável perante os serviços da administração pública, para efeitos de aprovações, de licenciamentos, de vistorias e, sobretudo nos actos de recepção das infra-estruturas. Se houver incumprimento da parte do promotor privado a Câmara Municipal é a responsável por levar a urbanização a cabo e é neste processo que está o cerne de qualquer política que se queira para a habitação.
6. Falta urbanismo com informação em tempo real, sobre os terrenos vazios, os edifícios degradados e abandonados localizados dentro dos perímetros urbanos, com explicações para essas patologias e soluções que atendam aos direitos e justos interesses de todas as partes. É essa a missão do urbanismo.
7. É nas vertente estéticas e funcional do desenho urbano e no controlo da expansão urbana que se equaciona uma sã economia do território. Os PDM têm que aprender a comunicar como o mercado imobiliário de venda e de arrendamento, a conhecer os preços do solo os custos da construção, dos projectos, das taxas e impostos, da mediação, dos condomínios, dos encargos associados ao crédito bancário, dos riscos, dos lucros e perdas e dos custos de contexto.
8. Os Municípios deviam divulgar informação sobre os valores do solo e do seu parque edificado, atendendo ao mercado fundiário em solo rústico e em solo urbano, à relação entre a oferta e a procura de espaços para habitação, comércio, escritórios e outras utilizações, aos valores de mercado na perspectiva de quem quer vender e de quem quer comprar, aos eventuais excedentes de oferta e às procuras insatisfeitas.
9. A simples divulgação do modo de cálculo, fundamentado, dos valores dos prédios, só por si, ajudaria a criar uma cultura de racionalidade e de confiança. Sem este suporte informativo os mercados são atreitos às mais delirantes fantasias em matéria de avaliações, como podemos constar nos jogos das imparidades em sede de crédito hipotecário caucionado por activos imobiliários.
10. A criação de uma rede urbana policêntrica e qualificada é fundamental para equilibrar o mercado imobiliário. Mas a chave da regulação está na condução do processo de produção de solo urbano e na promoção disciplinada do edificado para impedir vazios expectantes.
11. O ordenamento do território pede a arrumação disjunta dos solos, de uso silvestre cujo valor de rendimento dificilmente supera os 4.000 euros por hectare; de uso agrícola cujo valor de rendimento dificilmente supera os 20.000 euros por hectare e de uso urbano que, em contexto de mercado, variam numa banda, que começará por 200 000 euros/ha e pode ultrapassar os 80 milhões de euros /ha. Sim, oitenta milhões e, se desconhecer este recurso é ignorância, despreza-lo é tolice. O incremento de valor operado na reclassificação do solo rustico em solo urbano, que corresponde às mais valias simples, não devia ser misturado e confundido com lucros e prejuízos. Esta confusão, que não existia no Decreto Lei nº 39921 de 1944, foi tacitamente instituída desde meados dos anos 60 e persiste, defraudando qualquer política de habitação que queira responder a todos os segmentos da procura, sem haver lugar a atropelos entre os diversos escalões de preços.
12. As mais valias à solta no escuro dos PDM dão azo a espectativas de “uso urbano” deslocado que vão inquinar os mercados de solo agro-florestal com graves consequências para o ordenamento do território. Acresce que aos empresários do sector imobiliário, não interessam as mais valias, mas a obtenção de lucros e há que destrinçar estes dois factores como aliás acontecia na lei de 1944.
13. O arrendamento urbano coercivo aumenta a conflitualidade entre o Estado e os senhorios e ignora o problema real que se prende com os lotes por edificar e com os edifícios em estado de ruína e abandono. Estas patologias não se podem confundir com o conceito de prédio urbano devoluto em bom estado de conservação e sem motivo para alarmes. Questione-se a lógica económica subjacente à posse de prédios sem os utilizar e sem deles auferir rendimento e, sem surpresa, a explicação levar-nos-á para outros patamares de análise.
14. O Estado não tem razão nem necessidade de afrontar os direitos da propriedade privada para pôr em prática uma eficiente política de habitação, basta fazer urbanismo e assegurar a gestão de uma oferta pública de arrendamento com escala para se constituir como uma referência merecedora de respeito.
15. O proprietário de qualquer prédio, sobre o qual seja declarado interesse público, tem o direito à expropriação com justa indemnização cujo valor é obtido pela ponderação comparada do valor patrimonial e do valor de mercado, a que acrescem os prejuízos e incómodos causados pelo desapossamento do bem.
16. Lotes infra-estruturados à espera da construção e edifícios em estado de ruína são patologias estudadas e tratadas com respostas sensatas.

Tem, porventura, aqui sentido uma revisitação crítica e inspiradora ao Decreto Régio de 31 de Dezembro de 1864 da autoria do Ministro João Crisóstomo e que visava forçar a edificação nas parcelas expectantes, já servidas por via pública, na cidade de Lisboa. Fica a sugestão para o leitor mais curioso pois há muito onde aprender sobre este tema.

**Lisboa 23 de Fevereiro de 2023**

 **Professor Doutor Sidónio Pardal**