



Departamento de Sociologia e Políticas Públicas

**Os impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano na capacidade de acesso e
manutenção da habitação**

Mariana Palma de Oliveira

Dissertação submetida como requisito parcial para obtenção do grau de

Mestre em Sociologia

Orientadora:

Doutora Maria Teresa Costa Pinto, Professora Auxiliar

DINÂMIA-CET/ISCTE-IUL

Outubro, 2018



Departamento de Sociologia e Políticas Públicas

Os impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano na capacidade de acesso e
manutenção da habitação

Mariana Palma de Oliveira

Dissertação submetida como requisito parcial para obtenção do grau de

Mestre em Sociologia

Orientadora:

Doutora Maria Teresa Costa Pinto, Professora Auxiliar

DINÂMIA-CET/ISCTE-IUL

Outubro, 2018

RESUMO

No mesmo ano em que se sedimentaram os efeitos das políticas de austeridade, em parte pela pressão das diretrizes emanadas das instituições europeias e mundiais, é promulgada a lei 31/2012, conhecida como a lei das rendas, procurando encerrar o congelamento decidido há mais de meio século e que, desde as últimas duas décadas do século passado, os sucessivos governos procuravam contornar. Esta e outras medidas, assentes num urbanismo de contenção e coincidentes com um contexto de apetência para a internacionalização do mercado imobiliário, vieram liberalizar ainda mais o mercado de arrendamento, dificultando o acesso à habitação; nas grandes cidades, como é caso da capital portuguesa.

O presente estudo procurou analisar a incidência de diferentes impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano, através da constituição de perfis empíricos que retratam situações-tipo face ao atual contexto de arrendamento. Apoiando-se em entrevistas semi-directivas, realizadas a 19 indivíduos, na sua maioria, residentes na cidade de Lisboa, procurou-se explorar as perceções e estratégias dos arrendatários face ao contexto de vulnerabilidade e risco induzido pelo NRAU.

Conclui-se; que os impactos induzidos direta ou indiretamente, pelo NRAU, têm incidência ao nível da situação habitacional dos indivíduos, particularmente visível; nas diferentes formas de incapacidade de acesso, pressão e expulsão da habitação, do mercado de arrendamento e da própria cidade que, sobretudo no seu centro, assiste a uma substituição de parte da sua população habitual; por residentes ocasionais e turistas. Estas questões não podem ser desligadas do papel do Estado na regulação do sector do arrendamento e, de modo particularmente expressivo, dos impactos induzidos por processos à escala global nos mercados habitacionais.

Palavras-chave: Habitação; Arrendamento; Impactos NRAU;

ABSTRACT

In the same year that the effects of austerity policies were set in motion, partially by the pressure of European and world institutions directives, such as law 31/2012. Known as the law of rents, it was enacted seeking to end the embargo established more than half a century and since the last two decades of the last century, the successive governments tried to get around. This and other measures, based on a containment urbanism and coinciding with a context of appetite for the internationalization of the real estate market, further liberalized the rental market, making it difficult to access housing in large cities, such as the Portuguese capital.

The study sought to analyze the incidence of different impacts of the New Urban Lease Outline, through the constitution of empirical profiles that depict typical situations in relation to the current lease context. Leaning on semi-directive interviews where the majority of individuals interviewed are from the city of Lisbon, the study sought to explore tenants perceptions and strategies in the context of vulnerability and risk induced by the NRAU.

The study concluded that the impacts induced directly or indirectly by the NRAU had an impression on the level of the housing situation of individuals, particularly visible in the different forms of inability to access, pressure and expulsion from housing, the rental market and the city itself which, mainly at its center, is seeing a replacement of part of its usual population, by occasional residents and tourists. These questions can not be separated from the role of the State in the regulation of the leasing sector, and particularly the global process-induced impacts on housing markets.

Keywords: Housing; Rental; Impacts NRAU

AGRADECIMENTOS

A tomada de consciência de que há um tempo para cada coisa e uma coisa para cada tempo, afirmação que li e registei, já lá vai uma porção de tempo, influenciou, de modo significativo, a concretização destas páginas.

Houve, inegavelmente, um tempo, para no tempo, refletir sobre qual o caminho a seguir. Acredito ter havido, ainda, um manancial de tempos e contratempos no redigir e organizar das páginas que ora se apresentam. Embora subscritas por mim, estas páginas assentam, em grande parte, no tempo, apoio e estímulo de diversas pessoas.

Cumpre-se, assim, agradecer à Doutora Teresa Costa Pinto, cuja orientação, compreensão, disponibilidade, apoio, sabedoria e estímulo, tive o grato privilégio de receber, em todos os momentos desta longa jornada. Agradeço, igualmente, a todo o corpo docente, colegas e funcionários pela profundidade e extensão do seu existir pessoal ao longo desta aventura.

Seja-me permitido referir todos os parceiros institucionais que se disponibilizaram a responder às mil e uma questões, abdicando, para isso, de algum do seu escasso tempo. À Associação de Inquilinos Lisbonenses, em particular, um sincero obrigado, extensível a todos os colaboradores com quem tive a oportunidade de me cruzar.

Aos entrevistados, parte integrante deste trabalho, o meu agradecimento pelo acolhimento e colaboração em todos os momentos.

Um agradecimento especial é ainda devido ao Instituto Nacional de Estatística, à Confidencial Imobiliário, ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e ao Ministério de Justiça, pelo apoio na recolha de informação estatística.

À minha mãe, o reconhecimento que as palavras não conseguem expressar, pelo amor incondicional e confiança em mim depositada. Nos dias de maior cansaço foi também à sua que fui buscar a minha força;

Ao meu pai, que continua sempre ao meu lado, pelos ensinamentos e sussurros de continuação e força.

Aos amigos de sempre, por darem um verdadeiro rosto à amizade.

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO	1
Apresentação do estudo: delimitação do objeto e objetivos de pesquisa	1
Estrutura da tese	2
ENQUADRAMENTO TEÓRICO	3
1.1 Do Direito à Habitação ao Direito à Cidade.....	3
1.2 As políticas de habitação na Europa: do direito à habitação à crise do acesso à habitação	4
1.3 A eclosão de novos riscos sociais.....	7
1.4 A questão habitacional nos países da Europa do Sul	9
1.4.1 A especificidade portuguesa na questão habitacional	10
1.5_O mercado de habitação em Portugal.....	11
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	15
2.1 Definição dos instrumentos de pesquisa	15
Modelo de análise.....	16
3. CONTEXTO EMPÍRICO	17
3.1 Caracterização da população residente.....	17
3.2 Mercado Habitacional em Lisboa.....	18
3.2.1 Parque habitacional	18
3.2.2 Dinâmicas do mercado imobiliário em Lisboa.....	18
3.3 Apoios sociais ao arrendamento habitacional em Lisboa.....	23
4. ANÁLISE DOS RESULTADOS	25
4.1 Perfil social dos entrevistados	25
4.1.1 Perfil 1 – Incapacidade de acesso: Trajetória individual marcada por níveis de escolaridade alta, integração em profissões qualificadas e baixa renumeração salarial	26
4.1.2 Perfil 2- Expulsão: Trajetória individual marcada por níveis baixos de escolaridade e integração em profissões não qualificadas.....	26
4.1.3 Perfil 3 - Pressão :Trajetória individual marcada por diferentes níveis de escolaridade e status profissional heterogéneo.....	27
4.2 Composição dos agregados familiares	27
4.3 Situação socioeconómica	27
4.3.1 Perfil 1 – A família como fonte de suporte num contexto de baixos rendimentos.....	27
4.3.1 Perfil 2- Constrangimentos financeiros e instabilidade na organização do quotidiano	28
4.3.3 Perfil 3 – Rendimentos medianos e aumento das despesas com a habitação	29
4.4 Trajetória residencial e situação habitacional atual.....	30
4.4.1 Perfil 1 – Trajetória residencial marcada pelo adiamento da autonomia residencial	30
4.4.2 Perfil 2: Trajectória residencial marcada pela permanência em Lisboa.....	32
4.1.3 Perfil 3- Trajetória residencial marcada pelo apego a uma habitação em particular	34

4.5 Perceções sobre o NRAU: efeitos no mercado de arrendamento e de habitação em geral	35
4.6 Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias habitacionais	40
4.6.1 Perfil 1: Incapacidade de acesso às habitações do centro e áreas periféricas.....	40
4.6.2 Perfil 2: Expulsão do centro da cidade.....	42
4.6.3 Perfil 3 : Pressão: aumento do valor da renda	45
CONCLUSÕES.....	47
BIBLIOGRAFIA.....	51
ANEXOS.....	II

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 Índice de preços da Habitação, 2005-2017	7
Figura 2.1 Modelo analítico: Impactos do NRAU	17
Figura 3.1 Alojamentos transacionados	19
Figura 3.2 Preços da habitação em termos reais: com base em transações em Portugal.....	19
Figura 3.3 Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m2, Lisboa e Freguesias, 3ºT 2017	20
Figura 3.4 Índice de Rendas Residenciais.....	200
Figura 3.5 Movimento de ações declarativas na comarca de Lisboa, referentes a processos de despejo de prédio urbano, nos anos de 2007 a 2016.....	211
Figura 3.6 Alojamento local. Registos Oficiais anuais	222
Figura 3.7 Vistos Gold : Investimento total de Outubro de 2012 a Outubro de 2017.... Erro! Marcador não definido.	
Figura 3.8 Candidaturas ao programa Porta 65 jovem	24

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO A – As políticas de habitação na Europa: do direito à habitação à crise do acesso à habitação

Figura 1.1 - Taxa de sobre-esforço na habitação, 2015.....	IIII
Figura 1.2 – Regime de ocupação nos Estados Membros da União Europeia	IIII
Figura 1.3 - Evolução de vários componentes da despesa pública em percentagem do PIB (1972-2016)	II

ANEXO B - O mercado de habitação em Portugal

Figura 1.4- Alojamentos clássicos de residência habitual segundo os Censos: total, por ocupantes proprietários e inquilinos.....	IIIIII
Figura 1.5 – Número de fogos concluídos por entidade investidora 1997-2010-	IIIIII

ANEXO C - Grelha analítica

Quadro 2.1 Grelha analítica.....	IVIV
----------------------------------	------

ANEXO D - Guião de entrevista aos arrendatários

Guião De entrevista aos arrendatários.....	V
--	---

ANEXO E - Guião De entrevista à Associação de Inquilinos Lisbonenses

Guião de entrevista à Associação de Inquilinos Lisbonenses	VIIIVII
--	---------

ANEXO F - Caracterização da População Residente

Quadro 3.1 – População residente e taxa de variação por NUT III, EM 1991, 2001 E 2011	VIII
---	------

Figura 3.1 – Taxa de variação da população residente por NUT II, em 1991/2001 e 2001/2011	IX
---	----

Quadro 3.2 – Famílias clássicas e institucionais e taxa de variação por NUTS II, em 1991, 2001 e 2011	IX
---	----

ANEXO G - Mercado Habitacional em Lisboa

Quadro 3.3- Edifícios e alojamentos e taxa de variação por NUTS II, em 1991, 2001, 2011	IX
---	----

Figura 3.3 – Edifícios clássicos segundo a época de construção (%), Lisboa.....	X
---	---

Figura 3.4 – Alojamentos familiares clássicos vagos.....	X
--	---

Quadro 3.4 - Preços das rendas	X
--------------------------------------	---

Figura 3.5 – Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por forma de arrendamento, segundo a data de contrato de arrendamento, Portugal, 2011.....	X
--	---

Figura 3.6 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão do valor mensal da renda e época de celebração do contrato de arrendamento, Portugal 2011.....	XI
--	----

ANEXO H - Apoios sociais à habitação

Figura 3.7 – Número de pedidos de habitação	XII
---	-----

Quadro 3.5 - Candidaturas a Programas Municipais de acesso à habitação e de apoio ao no ano de 2015.....	XII
--	-----

ANEXO I- Análise dos perfis empíricos

Quadro 4.1 – Análise dos perfis empíricos	XII
---	-----

ANEXO J - Perfil social dos entrevistados

Quadro 4.2- Perfil social dos entrevistados selecionados	XIV
--	-----

Quadro 4.3 – Escalões etários	XVI
-------------------------------------	-----

Quadro 4.4- Habilitações literárias.....	XV
--	----

Quadro 4.5 – Profissões.....	XV
------------------------------	----

ANEXO K - Redes de sociabilidade

Quadro 4.6 – Composição do agregado familiar.....	XV
Quadro 4.7 – Fontes e tipo de suporte social.....	XV

ANEXO L - Situação económica

Quadro 4.8 - Escalões de rendimento.....	XVI
Quadro 4.9. Encargos com a Habitação	XVI

ANEXO M - Trajetória residencial e situação habitacional atual

Quadro 4.10 – Motivos de saída da habitação.....	XVII
Quadro 4.11 Contratos de arrendamento.....	XVII
Quadro 4.12- Realização de obras.....	XVIII

ANEXO N - Perceções sobre o NRAU: efeitos no mercado de arrendamento e de habitação em geral

Quadro 4.13 – Conhecimento do NRAU	XVIII
Quadro 4.14- Perceções dos efeitos da lei no mercado de arrendamento e habitação em geral	XVIII

ANEXO O - Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias habitacionais

Quadro 4.15 – Motivos de incapacidade de acesso.....	XIX
Quadro 4.16 - Problemas/constrangimentos.....	XIX
Quadro 4.17 – Problemas/constrangimentos.....	XIX
Quadro 4.18 - Estratégias	XIX
Quadro 4.20 – Conhecimento dos apoios disponibilizados à habitação.....	XX
Quadro 4.21 – Possibilidade de comprar/arrendar casa	XX
Quadro 4.22 – Local onde o entrevistado gostaria de viver	XXI

INTRODUÇÃO

1. Apresentação do estudo: delimitação do objeto e objetivos de pesquisa

O debate sobre a questão habitacional em Portugal tem-se centrado, regra geral, em dois problemas fundamentais: um importante e persistente défice de habitação acessível ao rendimento da maioria das famílias e a situação dual do mercado de arrendamento (Barros e Santos, 1997) que reside, por um lado, na existência de um subsector de contratos de rendas antigas, muito afetado pelo controlo de rendas reduzindo, aos poucos, o incentivo ao investimento por parte dos proprietários e, por isso, a qualidade dos edifícios que deixaram de beneficiar de obras de manutenção e conservação; por outro, no surgimento de um subsector de contratos mais recentes, sobretudo nas áreas onde a procura é maior que a oferta e, por via disso, mais elevados os valores de locação de habitação, como é o caso das grandes cidades de Lisboa e Porto (Alves *et al*, 2017: 315).

Em detrimento do arrendamento e reabilitação, privilegiou-se, durante anos, a produção de novas habitações e a aquisição de casa própria. Por certo, o congelamento das rendas e a rigidez do regime jurídico de arrendamento, bem como, as facilidades propiciadas pelo crédito de aquisição de habitação, contribuíram para uma desvalorização do regime de arrendamento.

Após décadas de contratos sem duração limitada e congelamento de rendas, nos finais do século XX, inicia-se uma tendência de liberalização no arrendamento nacional que viria a atingir o seu apogeu em 2012, com a promulgação da lei 31/2012, com efeitos aos mais diversos níveis. São precisamente esses impactos que têm despertado a atenção de investigadores e da sociedade civil, em geral, que procuram respostas para os desafios enfrentados no acesso à habitação.

Ao processo de conceção desta pesquisa subjaz uma interrogação fundamental; quais os impactos do Novo Regime do Arrendamento na capacidade de acesso e manutenção da habitação?

Assim, a presente investigação tem como objeto de estudo os impactos do Novo Regime do Arrendamento na cidade de Lisboa. Importa desde já salientar que, no estudo, foi considerada a cidade de Lisboa, não porque os impactos da lei se esgotem nesta área, mas porque se tornou necessário restringir o objeto de investigação. Procura-se nesta pesquisa destacar no essencial 5 objetivos: 1) identificar os impactos sociais do NRAU através da definição de perfis empíricos concretos e níveis de risco em termos da acessibilidade e manutenção da habitação; 2) explorar, ao nível institucional, mais especificamente, junto da Associação de Inquilinos e de Proprietários, o posicionamento dos arrendatários e proprietários sobre o mercado de arrendamento em Lisboa e os efeitos da aplicação do NRAU; 3) explorar, ao nível individual, as perceções dos arrendatários relativamente a esta lei, identificado perfis diferenciados quanto ao tipo de risco e situação habitacional; 4) investigar as estratégias dos arrendatários face à subida das rendas e ao contexto de vulnerabilidade e risco induzido

pelo NRAU, por outras palavras, indagar sobre as formas de acesso/manutenção da habitação e resistência à expulsão (aluguer de quartos, coabitação, perspectiva de compra, possibilidade de abandonar Lisboa e finalmente, 5) perceber se os apoios à habitação (porta 65 jovem e subsidio de renda) têm servido o seu real propósito, minimizando os efeitos perversos das orientações liberalizantes do mercado de arrendamento, bem como compreender como se articula o NRAU com a lei do alojamento local em termos da evolução do fenómeno e da sua territorialização.

2. Estrutura da tese

No que respeita à estrutura da tese, optou-se por repartir o trabalho entre capítulos de natureza teórica e de natureza empírica para responder às questões de investigação. Na revisão da literatura, ensaia-se uma breve análise comparada dos regimes de bem-estar na Europa, interrelacionando-as com a emergência e reconhecimento de um conjunto de direitos, em particular do direito à habitação. Analisa-se, depois, o modo como, a partir desse reconhecimento, se constroem e ganham relevo as políticas habitacionais. Posteriormente, tendo em atenção um quadro de referência que integra conceitos como a gentrificação e gentrificação turística, traçam-se as dinâmicas que acompanham o domínio da habitação e os riscos que expõem as debilidades dos Estados Sociais. A partir dessa premissa, discutem-se as raízes históricas e as especificidades das políticas habitacionais nos países da Europa do Sul, com uma especial leitura do caso português. Finalmente, faz-se uma pequena resenha sobre o mercado de habitação própria e de arrendamento em Portugal .

O segundo capítulo constitui, o momento de exposição em torno dos procedimentos metodológicos desenvolvidos durante o trabalho de investigação que envolveu a aplicação de entrevistas semi-directivas à população e a informantes privilegiados.

O terceiro capítulo tem como base de análise a informação recolhida junto de alguns organismos sobre a população residente, as dinâmicas habitacionais e as apoios sociais à habitação disponibilizados na cidade de Lisboa, permitindo caracterizar o contexto empírico objeto da investigação.

O ponto de partida deste trabalho, que é, de resto, retomado no quarto capítulo, é marcado pela análise das entrevistas em profundidade realizadas a indivíduos incluídos em perfis empíricos previamente definidos. A análise de resultados dá conta das variáveis intervenientes nas diferentes situações. A pesquisa termina apresentando-se as conclusões finais, nas quais são recuperadas as questões subjacentes ao trabalho e que abrem caminho a outras investigações.

1. ENQUADRAMENTO TEÓRICO

1.1 Do Direito à Habitação ao Direito à Cidade

Um debate em torno do direito à habitação - se se pretender que reflita sobre os desafios enfrentados pelas sociedades modernas, não pode deixar de ser um debate a propósito de um direito mais amplo – o direito à cidade. No meio académico, a maioria das perspectivas em torno desta ideia tem enfatizado a figura do usuário ou habitante do espaço urbano, bem como a preponderância dos direitos de propriedade sobre os direitos de uso (Purcell, 2013:2).

Por certo, algumas das transformações sociais, políticas e económicas ocorridas nas sociedades modernas têm vindo a modificar esses espaços. Em termos sociodemográficos, os aspetos mais expressivos da mudança dizem respeito ao envelhecimento da população, à expansão dos novos modelos de família, à importância das migrações, às novas características do mercado de trabalho, à diversidade étnico cultural e aos estilos de vida. Paralelamente, a globalização e o crescimento das ideologias neoliberais, tem desencadeado um aumento da concorrência entre territórios e uma mudança do papel do Estado (Barata Salgueiro, 2006:11). Um vasto corpo da literatura tem-se focado, precisamente, nos impactos provocados pela globalização nas cidades, através da internacionalização dos fluxos de capitais, mercados de trabalho, mercados de mercadorias e matérias-primas, gestão e organização (Parsa *et al.*, 1999:1; Castells, 1991). A coincidência do reajustamento estrutural internacional, na década de 90, e das transformações sociais com as pressões económicas globais e o investimento internacional tem sido fundamental para o estabelecimento de mercados imobiliários (Parsa e Keivani, 1999). Estas transformações têm conduzido a uma crescente tendência para a privatização e mercadorização das cidades que procuram adquirir um novo papel, caracterizado pela competitividade e capacidade de sustentar as oportunidades de desenvolvimento e investimento nacionais e internacionais (Parsa *et al.*, 1999:1).

Nas cidades, assiste-se assim, a uma sobreposição dos interesses privados ao interesse público, privilegiando-se as áreas destinadas à edificação privada e desvalorizando, amiúde, a qualidade dos espaços coletivos (Coelho, 2016:96). Por outro lado, atendendo a uma lógica crescente de mercadorização do espaço, privilegiam-se cada vez mais os aspetos de cariz económico ao invés dos de natureza social. Desta forma, e como refere Carmo e Estevens (2008) “*tornam-se prioritárias as intervenções com maior eficiência económica, capazes de tornar as cidades mais competitivas*” (Carmo e Estevens, 2008:4). Assiste-se, por isso, à implementação de procedimentos capazes de tornar os espaços urbanos mais atrativos por meio da valorização de aspetos relacionados com a estética, o consumo e os estilo de vida (Barata Salgueiro, 1998). No entanto, estes espaços satisfazem as preferências de determinadas classes em prejuízo de outras que se veem remetidas para uma posição marginal, dada a produção e estabelecimento de determinados padrões de apropriação e utilização. Isto

porque, com a mercadorização da economia em geral, o espaço residencial passou a ter um valor de troca, uma mercadoria que é transacionada num mercado subdividido em vários submercados de acordo com os preços máximos que cada grupo de usuários pode pagar, mas igualmente, pelo produto oferecido a casa um deles (Barata Salgueiro, 1992: 354). Esta conversão do espaço urbano e, do próprio espaço residencial, em mercadoria não só acentuou as desigualdades sociais como retirou democraticidade no acesso à cidade (Lefebvre, 1999).

1.2 As políticas de habitação na Europa: do direito à habitação à crise do acesso à habitação

Como é amplamente reconhecido, os direitos sociais constituem um dos pilares fundamentais sobre os quais foi construída a Europa no século XX. Porém, apesar dos progressos que nesta área se realizaram, os direitos sociais estão longe de se encontrar plenamente garantidos, pelo menos na prática, a todos os cidadãos. Em traços gerais, o período que sucede a Segunda Guerra Mundial, é marcado por reformas políticas orientadas para a criação de um Estado Social fundado “*sobre princípios de cidadania social, alicerçada no reconhecimento de direitos sociais de carácter tendencialmente universal*” (Silva, 2013:23). No entanto, apesar de reconhecida enquanto um dos quatro direitos sociais fundamentais, juntamente com a segurança social, educação e saúde, a habitação funcionou sempre como o pilar “fraco” do Estado Social (Torgersen, 1987). Alguns autores tem, a seu tempo, procurado explicar a posição atípica que este pilar ocupa no estado social por relação ao papel desempenhado pelo mercado, como principal fonte de fornecimento e distribuição de habitação.

Apesar de Esping-Andersen (1990) não prestar atenção à habitação, na teoria do Estado de Bem-estar, a sua perspetiva tornou-se um argumento chave para os estudos da habitação. Para o autor, os indicadores de família, mercado e Estado reportam a diferentes níveis de desmercadorização, explicados pelo contexto cultural, económico, político e social dos países.. Não obstante, os estudos comparativos sobre a habitação têm-se focado principalmente nas contribuições de Michael Harloe e Jim Kemeny (Xerez e Ferreira, 2014:4)

Harloe (1981) considera que a provisão de habitação na Europa Ocidental ocorreu sob mudanças sociais, económicas e políticas, através de três fases. A primeira fase, no início da industrialização e urbanização, a provisão de habitação foi assegurada pelos proprietários das terras; na segunda metade do século XX, a tendência tornou-se a casa própria; e, finalmente, na terceira fase assiste-se a uma privatização em massa da habitação.

Por sua vez, os estudos de Kemeny (1980) focam sobretudo a relação entre valores ideológicos, estratégias políticas e formas de ocupação dos alojamentos. O autor argumenta que a habitação é um pilar chave para entender a diversidade e a mudança dos regimes de Estado-Providência. Apoiando-se nas tipologias de Esping-Andersen, o autor não só relaciona o nível de desmercadorização da habitação com as ideologias e a estrutura de poder dominante nos países, como advoga que a privatização do

consumo da habitação (no que respeita ao aumento dos proprietários) favorece o desenvolvimento de ideologias liberais e, por conseguinte, a privatização de outras áreas da estrutura social (pensões, saúde, proteção face ao emprego (Kemeny, 1980:379).

Na Europa, a consolidação dos sistemas de bem-estar coincidiu, pois, com o contínuo crescimento das cidades, com a destruição do parque habitacional e escassez de habitação criada por quase três décadas de baixas taxas de construção, em consequência de uma depressão mundial entre as duas grandes guerras (Kemeny, 2001:53). Entretanto e, face à necessidade de oferta de habitação, foram-se multiplicando os apelos à intervenção dos governos, por mais pequeno que fosse o seu papel anterior à guerra nesta área política (Groves, 2016:26). A constituição de um amplo consenso político sobre a necessidade de intervenção estatal no domínio do alojamento, consubstancia, pois, um claro reconhecimento do direito à habitação (Bourne, 1981:236). Segundo Nuno Serra (2002) nas décadas de 50 e 60, para além da necessidade de reconstrução das cidades devastadas pela guerra, o acelerado crescimento demográfico, o aumento do número de famílias, bem como a carência habitacional decorrente do surto de industrialização e urbanização, justificariam a intervenção maciça do Estado neste sector.

Nos anos 70, a transformação das condições políticas, económicas e sociais, contribuiu para uma alteração do modelo de políticas habitacionais desenvolvido a partir do pós-guerra, nomeadamente com a transição do princípio de “apoio à pedra” para o princípio de “apoio à pessoa”. Com a redução do crescimento económico e o disparo da inflação, o financiamento das políticas sociais, passou a estar, de certo modo, dependente das conjunturas económicas. Paralelamente, as alterações políticas deram expressão às correntes neoliberais, favoráveis à “diluição” das funções sociais do Estado (Serra, 2002:112). Desta forma, e como argumenta Isabel Guerra (2008), no final dos anos setenta, a oferta de habitações, na generalidade dos países europeus, era maior do que a procura, tornando-se a reabilitação a principal forma de intervenção, quer ao nível do mercado privado, quer do mercado público (Guerra, 2008:54). Não obstante e, como atenta Nuno Serra (2002:110), as políticas de reabilitação foram, em certos casos, uma forma de diminuir o investimento em processos de intervenção mais dispendiosos, como a demolição de bairros degradados e a sua reconstrução. Num contexto marcadamente neoliberal, a partir dos inícios dos anos 80 do século passado, torna-se evidente um processo de retração pública na intervenção no sector da habitação, bem como, o desenvolvimento de uma aliança entre a Banca e o Estado. Segundo Carmo et al (2014:184), *“ao Estado incumbia a tarefa de estimular de forma direta e indireta a oferta privada de habitação para venda, que a Banca apoiava, por sua vez, através do financiamento de crédito.”* Mais, como faz notar Nuno Serra (2002:113), a expansão do acesso ao crédito teve como consequência mais visível, o predomínio da casa própria em relação ao arrendamento. Este fenómeno, extensível a outros países europeus, está intimamente ligado à emergência de medidas tendentes à venda do património habitacional público, através da venda das casas aos seus respetivos inquilinos ou à concessão da sua gestão a agentes privados.

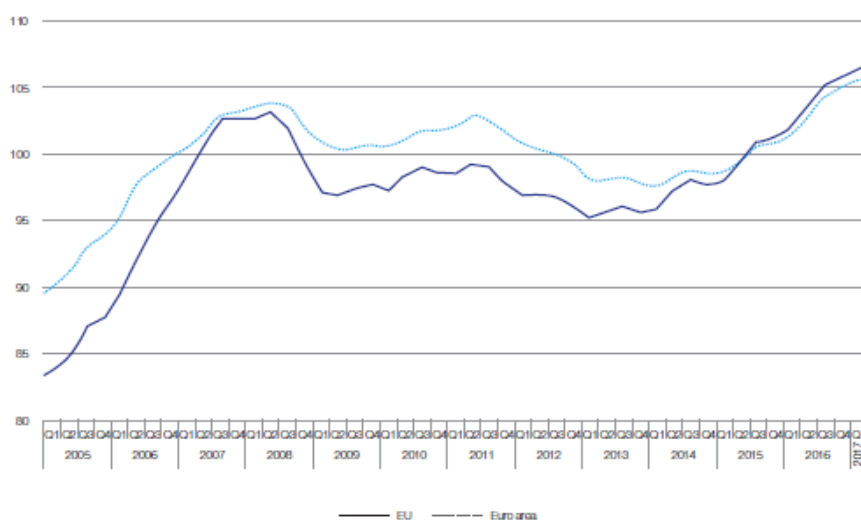
Um exemplo claro de uma dessas medidas foi o “Right to buy”, no Reino Unido, com uma das principais políticas de privatização dos governos conservadores dos anos 80 (Jones e Murie, 2006), visando os incentivos à alienação do parque habitacional municipal a favor dos arrendatários sociais (Antunes, 2017:440). Esta medida permitiu aos inquilinos comprar casas municipais alugadas a preços altamente subsidiados. De forma geral, o RTB contribuiu para o aumento da casa própria no Reino Unido de 55% em 1979 para mais de 70% no início dos anos 2000, induzindo uma mudança em grande escala no regime de ocupação (Disney e Luo, 2017:50).

A privatização na forma de venda de habitações sociais, a preços de mercado ou com algumas reduções, também se tornou uma característica do sistema holandês. Em 2004, as associações habitacionais venderam cerca de 17.500 moradias, 15.100 a agregados familiares para ocupação do proprietário e 2.400 a outros inquilinos (Elsinga *et al.* 2014:5). Na Alemanha e, por contraste aos casos anteriores, o sistema de habitação social conduz a obrigações sociais por um período de tempo que vai desde 12 até 35 anos. As habitações são fornecidas por cooperativas, empresas de habitação municipal e estatal, bem como, por investidores e proprietários de pequena escala (*idem*, 2014: 10).

No início do século, na generalidade dos países europeus, como resultado do aumento dos preços das casas e das políticas de liberalização das rendas, deu-se um aumento da parcela dos orçamentos familiares destinada à habitação, contribuindo para a denominada “ crise do acesso ao alojamento” (Serra, 2002). De certo modo, estes problemas foram exacerbados pela crise de crédito nos EUA, em 2007, que desencadeou uma crise global no sistema financeiro com um carácter totalmente diferente por comparação com crises capitalistas anteriores, levando à incerteza sobre as perspectivas futuras de renovação habitacional, especialmente por meio de financiamento público (Turkington e Watson, 2015:12).

Hoje, é inquestionável que a crise do acesso à habitação veio para ficar. Como sugerem vários autores, o investimento especulativo na última década tem sido responsável pelas bolhas imobiliárias e pela falta de habitação em algumas áreas (Housing Europe, 2017:10). Por outro lado, os valores da habitação crescem mais rápido que os rendimentos, tornando a propriedade imobiliária inacessível para muitos agregados familiares. O rápido aumento dos preços tem levado outros tantos a pagar valores insustentáveis que mal conseguem suportar (Anexo A - Figura 1.1) (Cassidy *et al.* 2008:128). Em 2016, os preços da habitação mostram o aumento mais significativo desde a crise (Figura 1.1). Na Europa, o risco de aumento dos preços das casas tem empurrado largos segmentos da população para fora das cidades, com impactos negativos nos agregados com baixos rendimentos que tem dificuldades em aceder a oportunidades e empregos (Housing Europe, 2017:9).

Figura 1.1 Índice de preços da Habitação, 2005-2017



Fonte: Eurostat, 2017

Neste contexto de favorecimento da propriedade da habitação, o regime de ocupação predominante nos estados membros da União Europeia continua a ser a propriedade, com cerca de 64.4% proprietários por contraste aos 30.6% de arrendatários, embora haja uma grande variação entre países (Anexo A - Figura 1.2). No que à habitação social diz respeito, os Estados continuam a oferecer um número de habitações significativamente menor do que o mercado privado de arrendamento. Na maioria dos casos, as respostas políticas ao nível dos Estados-Membros têm passado por diminuir as despesas públicas com a habitação e promover medidas para aumentar a oferta no sector privado e o acesso à propriedade (Housing Europe, 2017:9).

1.3 A eclosão de novos riscos sociais

A questão que se coloca de seguida é saber como é que a estrutura do Estado Social se tem alterado em resultado da viragem de investimento social e se esta transição nos Estados se tem feito acompanhar por políticas ativas de bem-estar, particularmente na habitação.

Relativamente ao debate académico sobre as mudanças nos Estados de Bem-estar, significativas referências têm sido feitas às transformações nas sociedades, mais especificamente, às alterações no mercado de trabalho e na estrutura familiar (Taylor-Gooby, 2004:1), à irregularidade dos cursos de vida, à crescente mobilidade humana, à globalização financeira e aos novos tipos de problemas sociais (Harrits, 2006:1). Para alguns autores, estes novos problemas e desafios não só implicaram uma *“transformação na questão social da própria modernidade como permitiram o surgimento de sociedades atravessadas pela emergência de novos fatores de incerteza, imprevisibilidade e insegurança que reduziram a capacidade de resposta dos sistemas vigentes e institucionalizados”* (Hespanha, 2001). Porém, as tradicionais funções do Estado não perderam relevância, assumindo, ao

invés, um papel cada vez mais importante (Bonoli e Natali, 2012:3), em particular, na gestão dos novos riscos sociais através de meios de segurança e proteção social (Hespanha e Carapinheiro, 2002:13) .

Contudo, e em sentido contrário, os Estados começaram a desregular e privatizar serviços que, durante anos, foram da sua responsabilidade, como é o caso da habitação (Elsinga, 2006:8). De acordo com alguns autores, a preponderância do mercado e o papel decrescente do Estado na provisão direta de alojamento tem conduzido ao aumento da importância do rendimento no acesso e manutenção da habitação (Edgar *et al*, 2002:48). Como facilmente se percebe, o acesso a uma habitação decente, a uma boa educação, a cuidados de saúde e a um estilo de vida confortável está, cada vez mais dependente dos meios privados e da capacidade das famílias de acumular, reter e mobilizar recursos habitacionais (Forrest, 2008:183).

Não é, pois, de estranhar que a propriedade seja ideologicamente entendida como um regime de ocupação “superior”, com uma influência positiva nos proprietários e na sociedade em geral (Ronald, 2008), na medida em que proporciona maior segurança, liberdade, vantagem financeira e, portanto, maior satisfação com a habitação (Elsinga e Hoekstra, 2005:1). Ao investirem numa habitação própria, os cidadãos assumem a responsabilidade pelo seu próprio bem estar em diferentes fases da vida (Groves *et al*, 2007). Doling e Ronald (2010) defendem que os indivíduos, ao invés de dependerem de transferências sociais do Estado para combater os riscos de pobreza, aceitam maiores responsabilidades na satisfação das próprias necessidades de bem-estar, investindo em recursos habitacionais que aumentam em valor ao longo do tempo. Estes recursos podem, pelo menos em teoria, ser aproveitados mais tarde para auxiliar necessidades de consumo e bem-estar quando o rendimento é reduzido, por exemplo para adquirir outras formas de investimento, como qualificações educacionais. No entanto, alguns riscos parecem estar associados à propriedade. Para além do risco associado ao pagamento de crédito, este regime de ocupação comporta ainda o risco de oscilação dos preços da habitação, particularmente se se registar uma diminuição do preço da habitação e o preço do imóvel cair abaixo do empréstimo em dívida (Doling e Ronald, 2010:166).

Paralelamente, o aumento da propriedade tem-se feito acompanhar por uma redução do número de alojamentos para arrendamento, em particular, a custos controlados. Muitas destas habitações em regime de arrendamento têm sido demolidas e substituídas por habitações ocupadas pelo proprietário da nova construção, ou ainda, colocadas no mercado para venda e convertidas em imóveis (Hochstenbach, 2017:400). A reabilitação de muitos desses imóveis situados em bairros da classe trabalhadora ou de gênese popular/tradicional tem atraído a fixação de novos moradores, de recursos económicos e estatuto social mais elevados, conduzindo, a seu tempo, ao desalojamento de ex-residentes que não podem mais pagar o aumento dos custos de habitação que acompanham a regeneração urbana (Smith, 1979). Apesar da gentrificação não ser um fenómeno novo, as suas atuais formas distinguem-se dos primeiros episódios pontuais que se restringiam à cidade centro. Embora muitos espaços gentrificados se tornem destinos

turísticos, é muitas vezes o próprio turismo que mercantiliza e explora a cultura e património das comunidades locais em benefício de interesses privados, alimentando os processos de gentrificação e prestando pouca atenção às necessidades dos grupos mais vulneráveis (Huning e Novy, 2006:3). Para Cocola Grant (2015,4), “*independentemente do processo que encoraja o outro, conclui-se que ambos tendem a coexistir no mesmo ambiente urbano, resultando na chamada “gentrificação turística”.*”.

Para Luís Mendes (2016), a "gentrificação turística" diz assim respeito :*à transformação dos bairros populares e históricos da cidade/centro em locais de consumo e turismo, mediante a expansão da função de recreação, lazer ou alojamento turístico (como, por exemplo, apartamentos turísticos e arrendamento de curta duração – short rental), que começa a substituir gradualmente as funções tradicionais da habitação para uso permanente, arrendamento a longo prazo e comércio local tradicional de proximidade, agravando tendências de desalojamento e segregação residencial, esvaziando os bairros de sua população original ou impedindo população de baixo estatuto socioeconômico de aceder a habitação nessas áreas* (Mendes, 2016).

Em virtude do que foi mencionado, as transformações ocorridas nas instituições sociais tornaram os resultados das decisões individuais menos previsíveis e aumentaram o grau de risco. Alguns países da orla latina, com problemas financeiros, têm mostrado uma urgente pressão fiscal e monetária que podem limitar a capacidade de responder a estes riscos.

1.4 A questão habitacional nos países da Europa do Sul

De acordo com alguns autores que se tem dedicado ao estudo e análise desta temática, nos países da Europa do Sul (Ferrera *et al.* 2000), Portugal, Espanha, Itália e Grécia, parece ser possível identificar, características comuns e um percurso histórico semelhante, o que nos permite falar da existência nestes países de um tipo de política social distinto (Ferrera, 1999:459). Se nos ativermos a um contexto social mais amplo no qual a família, o mercado e o Estado interagem (Azevedo *et al.*,2016:3) e não, unicamente, às características básicas do sistema de habitação, não é, pois, surpreendente que haja uma especificidade na forma como a questão habitacional se coloca nestes países. Em linhas gerais, é relação entre as limitações do Estado e do mercado e a persistência da comunidade, que faz com que a “*iniciativa pessoal e a construção pelos próprios meios sejam os modos de obter alojamento, nos países do Sul*” (O’Conghaile *et al.*, 1986:57). A industrialização e a urbanização tardia, bem como o atraso das economias podem ajudar a explicar as debilidades e limitações do mercado habitacional (Serra, 2002).

Em traços gerais, os países do Sul da Europa caracterizam-se pela maior proporção de proprietários da União Europeia, por uma taxa elevada de segundas habitações, menor proporção de arrendamento social, pela autopromoção e autoprovisão de habitação e pelo importante papel desempenhado pelas famílias no acesso à habitação (Allen *et al.*, 2004).

Por várias razões, ao invés de fornecerem um importante sector de habitação pública, estes países apoiaram fundamentalmente as famílias para que aumentassem a propriedade imobiliária. O crescimento da propriedade é, pois, um efeito visível da desresponsabilização dos Estados na habitação e das medidas governamentais de incentivo à casa própria (Elsinga, 2006:8), mas igualmente, o reflexo de valores culturais e das estratégias adotadas pelas famílias para assegurar a habitação dos seus membros. Paralelamente, estes países têm enveredado por políticas de desencorajamento ao arrendamento privado através de legislação favorecendo fortemente os inquilinos em detrimento dos senhorios (Allen *et al.*, 2004:31). Por via disso e, contrariamente ao que seria de esperar, o sector de arrendamento privado veio a desempenhar, ao longo dos anos, um papel específico no fornecimento de habitação a baixos custos, que normalmente caberia ao Estado (*idem*, 2004:167).

Por outro lado, o fenómeno das segundas habitações é, em termos gerais, resultado da migração substancial do campo para as cidades que ocorreram em todos os países do sul no último quarto de século, deixando habitações vazias nas aldeias rurais, algumas das quais se tornaram segundas residências para migrantes mas, igualmente, da crescente integração do espaço de lazer europeu, particularmente o uso dos países latinos como destinos turísticos para os europeus do norte (Allen *et al.*, 2004:36).

1.4.1 A especificidade portuguesa na questão habitacional

No que respeita ao caso português, parecem persistir algumas dúvidas quanto à existência de uma verdadeira política de habitação em Portugal ou apenas a “*implementação inconsistente de algumas formas de intervenção reguladora e de promoção direta*” (Silva, 1994). Pode, pois, dizer-se que até ao 25 de Abril de 1974, a promoção pública de habitação foi praticamente inexistente (Guerra e Pinto, 1999:71). Para Nuno Serra (2002:212), embora a questão do alojamento tenha passado a fazer parte, na transição para a democracia, do conjunto de do tardio Estado-Providência português, com a consagração do direito à habitação na CRP, a intervenção do Estado neste domínio não sofreu alterações muito expressivas, ocupando, por comparação a outras componentes, uma percentagem reduzida da despesa pública (Anexo A - Figura 1.3) Como refere Barros e Santos (1997:24), este “*direito constitucional nunca passou de um preceito programático sem qualquer conteúdo*”.

Para alguns autores, a especificidade portuguesa reside no contexto de implementação do Estado-Providência português, tardio e em contraciclo, e do seu modelo de desenvolvimento socioeconómico, marcado por um processo de urbanização tardia, um processo de desenvolvimento industrial imaturo e inacabado, um mercado de trabalho segmentado entre um sector seguro, associado à estrutura funcional do sector público e um sector inseguro ligado à economia informal (Allen *et al.*, 2010). Em importante medida, está-se perante um mercado de trabalho dual, gerador de desigualdades no acesso ao mercado imobiliário. De um lado, os candidatos “naturais” à habitação social, incapazes de aceder ao mercado imobiliário desenvolveram, durante anos, formas paralelas de acesso à habitação,

através da autopromoção e autoconstrução de alojamentos de natureza ilegal, particularmente na década de 70 (Ferreira et al, 1985). De outro lado, os “beneficiários privilegiados” do investimento público, confrontados com a frágil intervenção pública na habitação foram, assim, compensados por uma “cultura de família” baseada num sistema de relações entre uma família alargada que fornece meios disponíveis para o acesso à habitação, acrescentando ajuda pública em termos de incentivos fiscais e financeiros para o acesso à propriedade (Pinto e Guerra, 2013: 2).

No entanto, as características do caso português – estagnação do mercado e arrendamento e incremento do acesso à propriedade- não podem deixar de estar associadas à *“permanência do regime de controlo do mercado de arrendamento, num contexto de uma rápida mudança económica e social, e à extrema rapidez com que Portugal abandonou um regime protecionista para integrar a Comunidade Europeia e, conseqüentemente, dar início a um acelerado processo de alteração das expectativas e padrões de consumo e desregulamentação dos mercados.”* (CET/ISCTE, Associados et al. 2008: 44).

1.5 O mercado de habitação em Portugal

De facto, um pouco por toda a Europa, os poderes públicos têm vindo a privilegiar o sector de habitação própria, quer através de incentivos fiscais ou financeiros. Em Portugal, em alternativa ao investimento no arrendamento privado e às políticas de intervenção estatal, os vários governos têm incentivado a propriedade através de um sistema de crédito bonificado à construção e aquisição de casa própria (Vilaça, 2001: 84), fazendo com que esta seja quase a única alternativa de aceder a uma habitação (Marques et al, 200:81). Desta forma, à medida que se aumentava o número de proprietários, o número de arrendatários descia consideravelmente (Anexo B – Figura 1.4). No entanto, atendendo a razões de ordem sociocultural, a habitação própria terá sido vista como um objetivo a atingir no percurso habitacional das famílias (Barros e Santos, 1997:41) não só, por *“constituir uma fonte de distinção social”* como *“um meio importante de alcançar a auto- suficiência num contexto de privação como foi aquele que enquadrou as condições de vida de uma grande parte da população até meados dos anos 70 e 80 do século passado”*(Pereira, 2013: 8-9). Para além do mais, e como atenta Braga (2013:10), *“a opção pela aquisição de habitação era assim uma forma segura de garantir um investimento num bem durável cujo valor tendia a manter-se mesmo ou a valorizar-se em contraposição com a manutenção de poupanças em dinheiro, cujo valor rapidamente se degradava”*.

Nos anos 90, o crescimento da habitação própria, ficou a dever-se não só às dinâmicas de contexto que influenciaram a procura – melhoria da condições de vida, quebra no desemprego e consequente aumento do rendimento das famílias, ao afluxo massivo dos fundos da EU e descida das taxas de juro (Lopes, 1994:244), a melhoria substancial das condições de crédito para aquisição de habitação fomentadas pelos apoios e incentivos fiscais do Estado, estagnação do mercado de arrendamento- como a oferta, nomeadamente, o crescimento do número de empresas de construção e de

imobiliárias, concentração de empresas estrangeiras, bem como, o aumento de fogos construídos (Anexo B- Figura 1.5) (Guerra, 2011:50).

Quer graças aos benefícios fiscais e financeiros, quer devido à paralisia do mercado de arrendamento que inflacionava os novos contratos de arrendamento, a aquisição de casa própria tornou-se a opção mais viável já que permitia aos agregados familiares, em poucos anos, alcançar uma redução do peso das despesas com a habitação no respetivo rendimento. Não obstante, se pela conjunção das elevadas taxas de inflação, atualizações salariais e taxas de juros mais baixas e benefícios fiscais e financeiros, a casa própria se afigurava a opção mais interessante, não se pode deixar de referir que o valor do encargo mensal com a prestação de empréstimos contraídos restringia o número de agregados familiares com capacidade financeira (Braga, 2013:10).

No que respeita ao mercado de arrendamento, este passaria por diversas vicissitudes como: o congelamento de rendas, inflação, desvalorização financeira e património degradado (Vilaça, 2001:88). Os primeiros controlos de rendas datam de 1910, os mais significativos, porém, foram introduzidos em 1948 com o congelamento das rendas na cidade de Lisboa e Porto e, após a entrada na democracia, estendido a todo o país (Barros e Santos, 1997:39).

Com a chegada dos anos 80, o sector do arrendamento viria a sofrer várias alterações de tendência liberalizante, motivadas não só pela *“necessidade de alterar o alcance excessivo do congelamento das rendas após o 25 de Abril, como também pela necessidade de atrair investimentos com vista a relançar o sector, procurando-se assim criar condições de rentabilidade atrativas”* (Serra, 2002:297). Em 1985, aprovou-se a Lei nº 46/85, de 20 de Setembro, que previa a atualização das rendas e um subsídio de renda para os arrendatários de baixos rendimentos (Quental e Melo, 2009:39). Tendo em conta que as alterações trazidas por este diploma não tiveram os resultados esperados, em 1990, surge o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), através do Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de Outubro, facultando a celebração de contratos de duração limitada. Todavia, e como observam Matos e Fernandes (2014:150), *“com o crédito bancário a ser facilitado para a aquisição de casa própria e sem que os senhorios tivessem qualquer garantia de que os índices autorizados para a atualização das rendas acompanhariam a inflação e de que conseguissem um despejo rápido para os casos de incumprimento, o arrendamento deixou de ser uma opção para investidores e para aqueles que procuravam casa”*.

De facto, o regime jurídico muito rígido do arrendamento até 1990, impossibilitando o estabelecimento de contratos de duração limitada, contribuiu, de certo modo, para a situação de estagnação do mercado. Fruto disso, verificou-se o desenvolvimento de um sector de arrendamento dual, um mercado de arrendamento antigo e de rendas muito baixas que provocaram o desinteresse dos senhorios na manutenção e reabilitação dos prédios arrendados, a par com um arrendamento de habitação recente, de pequena dimensão e com rendas altas (Barros e Santos, 1997) .

Em 2006, numa tentativa de revitalizar o mercado de arrendamento, é aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), através da lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que procedeu “*a uma alteração das rendas antigas de imóveis com condições mínimas de habitabilidade, em função do valor patrimonial do imóvel; a realização de obras por parte dos senhorios, caso as condições mínimas não estivessem asseguradas, garantindo-lhes a atualização das rendas, e medidas para os inquilinos de baixos rendimentos*” (Quental e Melo, 2009:40).

Não obstante, a reforma de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debate o arrendamento urbano, nomeadamente a manutenção de muitos arrendamentos anteriores a 1990 cujo valor de renda era muito baixo o que levava os senhorios a desinteressarem-se na manutenção do prédios ou a não terem meios para realizar essa manutenção (Baptista, 2014:8). Ao nível privado, este problema teve como consequência mais notável o aparecimento de situações de injustiça, em que alguns inquilinos beneficiavam de rendas sem qualquer correspondência com o valor de mercado e residiam em locais sem as mínimas condições de habitabilidade. Por outro lado, ao nível público, contribuiu para uma acentuada degradação do património edificado, para a depreciação dos centros urbanos, com reflexos no ambiente e no turismo (Braga, 2013).

1.5.1 Novo Regime do Arrendamento Urbano : a Lei das Rendas

Como se viu anteriormente, na esfera do arrendamento, verifica-se uma tendência de liberalização já desde 1985 com a aprovação da Lei das rendas, do Regime do Arrendamento Urbano em 1990 e do Novo Regime do Arrendamento Urbano de 2006. Com a publicação do pacote legislativo em matéria de revisão do regime do arrendamento urbano, das obras em prédios arrendados e da reabilitação urbana deu-se mais um passo no sentido de flexibilizar o mercado de arrendamento (Antunes, 2017).

A 14 de Novembro de 2012, em cumprimento do programa do governo, dos memorandos de entendimento entre Portugal e a Troika, é aprovada a Lei nº 31/2012 que vem consumar a denominada Lei das Rendas, procurando pôr fim ao congelamento decidido há décadas e que desde de 1985 os sucessivos governos procuravam contornar: é dado um período de 5 anos para se proceder à transição dos contratos anteriores ao Decreto-lei 321-B/90 para o novo regime – mantendo-se um regime excecional para as situações de arrendatários com 65 anos ou mais anos de idade, com deficiência grave ou carências económicas (Matos e Fernandes, 2014:151). As principais alterações aqui introduzidas foram, então, “*a condensação e alteração de matérias referentes ao arrendamento urbano, a atualização de rendas anteriores a 1990 (RAU), mediante um processo negocial entre senhorio e inquilino, e a denominada transição para o NRAU dos contratos antigos que passam a estar sujeitos às regras aplicáveis aos atuais contratos de prazo certo, permitindo ao senhorio opor-se à sua renovação e pondo fim, após um determinado prazo, a contratos eternos*” (Matos e Fernandes, 2014: 152) . Com

a reforma efetuada, procurou-se igualmente criar mecanismos mais eficazes de cessação de contrato de arrendamento por via extrajudicial, criando novos instrumentos destinados a tornar mais a cessação do contrato e despejo através da criação do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e do Procedimento Especial de Despejo¹. Em 2014, o regime jurídico do arrendamento urbano foi revisto e, recentemente, em 2017, no âmbito do XXI Governo Constitucional (PS), o Parlamento aprovou propostas para prorrogar o período transitório de atualização das rendas (PMLJ, 2018)

Porém, o governo não se limitou a rever o regime do arrendamento urbano, tendo igualmente a preocupação de rever o regime de obras em prédios arrendados. A 8 de Agosto de 2006 é aprovado o decreto-lei 157/2006, posteriormente alterado pelo decreto lei nº 306/2009, facilitando a denúncia dos arrendamentos para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos. Por outro lado, também a reabilitação urbana tem vindo a ganhar interesse quer pelo interesse social e cultural na reabilitação dos centros urbanos, quer pelo interesse económico na reabilitação das cidades, enquanto alternativa à construção nova e à expansão para a periferia. Neste sentido, o governo introduziu alterações no regime da reabilitação através do decreto-lei nº32/2012 de 14 de Agosto para simplificação dos procedimentos relativamente a operações de reabilitação (PMLJ, 2018).

Estas medidas, em conjunto com a simplificação da Lei do Alojamento Local em 2014, com os pacotes para atração de investimento estrangeiro, tais como o regime fiscal muito favorável para os Residentes Não Habituais (já desde 2009) e para os Fundos de Investimento Imobiliário, bem como com o programa dos Golden Visa ou Autorização de Residência para Atividade de Investimento viram flexibilizar ainda mais o mercado de arrendamento em Portugal (Mendes, 2017:482).

¹ O Procedimento especial de despejo é um meio que o senhorio pode usar para obter o despejo quando o arrendatário não desocupe o local na data em que está obrigado a fazê-lo, independentemente do fim do contrato habitacional e não habitacional (Matos e Fernandes, 2014:51)

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

2.1 Definição dos instrumentos de pesquisa

Por se assumir que, a capacidade de acesso e manutenção da habitação constitui, na atualidade, um desafio que afeta um número crescente de famílias, em consonância, aliás, com as ideias que se tem vindo a apresentar ao longo deste trabalho, optou-se por fazer incidir a investigação nas visões e estratégias dos arrendatários face aos impactos do Novo Regime de Arrendamento Urbano. A primeira etapa do percurso metodológico consistiu na leitura de diversos estudos, de forma a enquadrar o objeto de estudo e a estabelecer o estado da arte quanto às políticas habitacionais levadas a cabo pelos Estados, através do desenho e uso de instrumentos legais e financeiros que têm apoiado o investimento privado no mercado imobiliário, bem como, as dinâmicas habitacionais, que têm concorrido para tornar o acesso à habitação e à cidade privilégio de poucos e um direito praticamente inacessível às famílias de menores recursos. Por outro lado, e ainda do ponto de vista da análise documental, recorreu-se, à análise de dados secundários do INE, Confidencial Imobiliário, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e Ministério da Justiça, para melhor caracterizar o contexto empírico. A título de exemplo, recorreu-se aos censos das últimas três décadas para caracterizar a população residente na cidade de Lisboa, a índices de rendas residenciais para explicitar as tendências que atravessam o mercado de arrendamento e até mesmo, dados referentes à evolução dos pedidos de apoio à habitação.

Para a prossecução dos objetivos de investigação, optou-se por uma metodologia de carácter qualitativo com recurso a entrevistas em profundidade, semi-diretivas aos arrendatários mediante a formulação de um guião, tendo por base uma grelha analítica (Anexo C).

Para a seleção dos entrevistados, optou-se pela constituição de “perfis empíricos” que representassem a diversidade de possibilidades empiricamente existentes (Pinto, 2005:446). Assim, elegeram-se como critérios de partida variáveis como a trajetória individual e residencial e a situação face ao contexto de arrendamento, que resultaram na constituição de três perfis: Incapacidade de acesso, Expulsão e Pressão. Este processo de escolha dos entrevistados pode inserir-se, segundo a tipologia proposta por Pires (1997), na amostragem por contraste. Segundo Guerra (2006:46), a finalidade da amostragem por contraste é *“comparar situações extremas o que permite construir um mosaico com um número diversificado de casos: com a presença de pelos menos dois de cada grupo pertinente para o objeto de pesquisa”*. Para a autora, e na mesma sequência *“não é pela saturação, mas pela comparação que se chega à generalização. Assim o contraste deve ser procurado por via de duas espécies de variáveis, as variáveis gerais, características dos estudos quantitativos (sexo, idade, grupo social, região) e as variáveis específicas, associadas ao próprio objeto de pesquisa (Guerra, 2006:46)*. Porém, no presente estudo, trata-se de uma análise exploratória que não tem como objetivo a generalização, até pelo reduzido número de entrevistados.

Na seleção dos entrevistados que se enquadram nos perfis empíricos, foram tidos em atenção alguns princípios como: a diversificação do perfil social dos entrevistados, quer em termos etários quer em termos das respetivas qualificações escolares, situação profissional ou ainda de género, bem como, a diversificação em termos da trajetória residencial, situação habitacional e local de residência. No que respeita a este último, não se restringindo a análise às freguesias do centro de Lisboa, incluíram-se outras localidades da Área Metropolitana de Lisboa.

Como foi dito anteriormente, as entrevistas foram realizadas, mediante um guião previamente definido (Anexo D), a um conjunto de 19 inquiridos, na sede da Associação de Inquilinos Lisbonenses ou no local de residência, durante os meses de Fevereiro a Abril de 2018. Para a marcação das entrevistas recorreu-se à Associação de Inquilinos Lisbonenses, responsável pelo estabelecimento de um primeiro contacto com os entrevistados. De forma semelhante, contactou-se a associação de proprietários para a participação no estudo, no entanto, dada a impossibilidade de estabelecimento de contacto, realizou-se apenas uma entrevista de carácter institucional a um dos dirigentes da associação de Inquilinos Lisbonenses mediante a aplicação de questões estabelecidas previamente (Anexo E).

Fizeram ainda parte do grupo de inquiridos alguns entrevistados que, tendo tomando conhecimento da investigação, se disponibilizaram a participar e a indicar outras pessoas relevantes, manifestando interesse pelo tema e resultados, e com quem se acabou, por isso, por se estabelecer alguma relação de maior proximidade. A duração média de cada entrevista foi de 40 minutos e foi acompanhada por um protocolo de consentimento informado, dando aos entrevistados a oportunidade de serem plenamente informados sobre a natureza da pesquisa e as implicações da sua participação desde o início (Bryman, 2012:140).

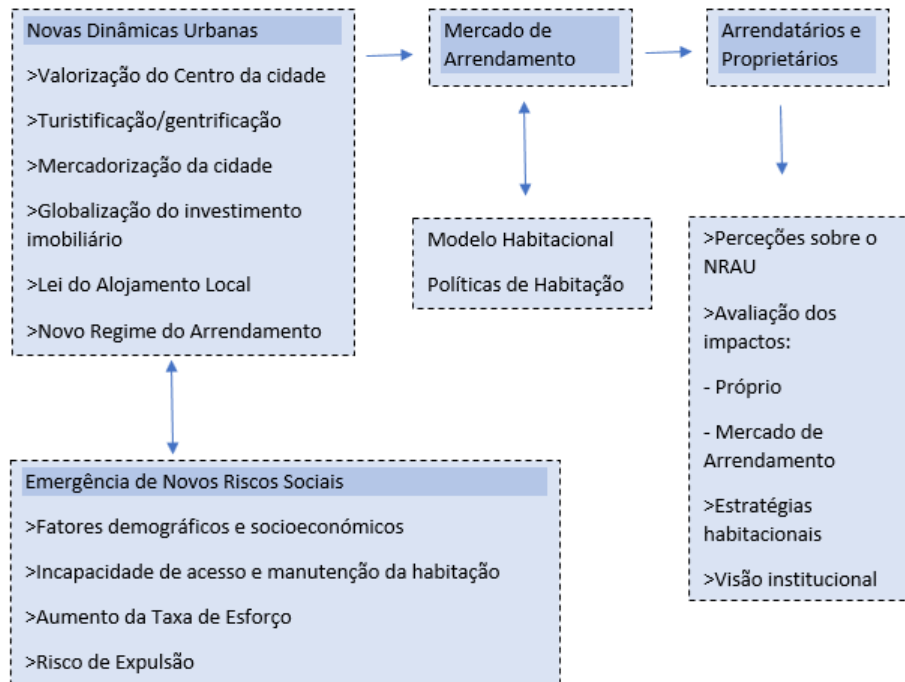
No que respeita ao tratamento das entrevistas, a informação foi organizada de acordo com as problemáticas e dimensões apresentadas na grelha analítica (Anexo C) e, por conseguinte, sujeita a uma análise horizontal. Numa primeira fase da análise de conteúdo, procedeu-se à análise categorial, seguindo-se, posteriormente, a análise tipológica. Segundo Isabel Guerra (2006:80) o objetivo da análise categorial consiste em *“identificar variáveis cuja dinâmica é potencialmente explicativa de um fenómeno”*. Por sua vez, numa análise tipológica, procura-se *“colocar em ordem os materiais recolhidos, classifica-los segundo critérios pertinentes e encontrar variáveis escondidas que explicam as variações de diferentes dimensões observáveis”*.

2.2 Modelo de análise

Interessou-nos, nesta investigação, verificar quais os impactos do Novo Regime do Arrendamento, ao nível dos arrendatários e proprietários, do mercado de arrendamento e das novas dinâmicas urbanas. Partindo das perceções e estratégias dos arrendatários, procurou-se identificar perfis ou situações sujeitos a diferentes tipos de impactos. De acordo com o modelo analítico representado (Figura 2.1), as

novas dinâmicas urbanas podem ser tomados como processos geradores de efeitos num mercado de arrendamento, que se vai moldando através da especificidade dos modelos habitacionais e políticas de habitação. Por sua vez, as novas dinâmicas do mercado de arrendamento produzem impactos na situação habitacional dos indivíduos, que se deparam com novos riscos sociais.

Figura 2.1- Modelo analítico: Impactos do NRAU



3. CONTEXTO EMPÍRICO

Face ao desafio de compreender a forma como os indivíduos percebem e avaliam os impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano na cidade de Lisboa, tornou-se importante apreender e interpretar algumas das dinâmicas sociais e urbanas que têm moldado, nas últimas décadas, a capital portuguesa. Neste sentido, procurou-se fazer uma caracterização da população residente, do mercado habitacional em Lisboa, bem como, dos apoios disponibilizados à habitação.

3.1 Caracterização da população residente

Segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística, a cidade de Lisboa tem vindo a perder população ao longo das últimas três décadas (Anexo F - Figura 3.1), contrastando com o aumento populacional na AML (Anexo F - Quadro 3.1). A população da região de Lisboa apresenta, comparativamente com as restantes regiões portuguesas, níveis de ensino mais elevados, associados à recomposição do tecido social da cidade. Por outro lado, o número de famílias aumentou de 2001 para

2011 (Anexo F - Quadro 3.2), interrompendo uma tendência que se verificava desde 1980. Em Lisboa, as famílias de maior dimensão têm vindo a perder importância, registando-se por um lado, a diminuição do número de elementos nas famílias e, por outro, um aumento das famílias unipessoais. Isto significa composições familiares mais alinhadas com a emergência de novos estilos de vida. Ao nível da população, da procura, a primeira década do século XXI revela já uma Lisboa diferente, como aliás corroboram os recenseamentos de 2011 à população (Pereira, 2018). A taxa de variação das famílias entre 2001 e 2011 bem como, a comparação entre a variação da população no período de 2001-2011 e da década anterior (1991-2001) são indicadores de uma perda de população mas igualmente, do aumento do número de famílias cuja tipologia se aproxima das novas classes médias urbanas. Segundo Sandra Marques Pereira (2018), estas últimas são o produto do *“aumento da escolaridade, que escolhe os centros urbanos por razões económicas (preço das casas) e por razões culturais, ou seja, níveis de vida mais cosmopolitas e urbanos, apostados na valorização patrimonial e das identidades locais, em agregados familiares de dimensão inferior à média (indivíduos a viverem sós, coabitação, casais sem filhos e algumas famílias com filhos) que menosprezam a periferia de Lisboa”*.

3.2 Mercado Habitacional em Lisboa

3.2.1 Parque habitacional

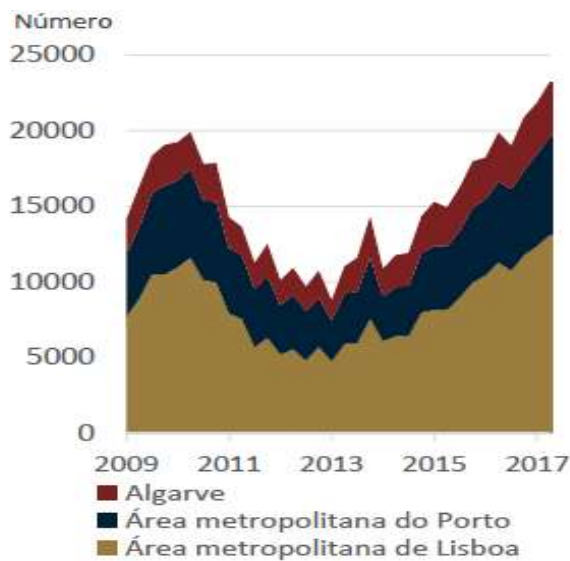
No que respeita ao parque habitacional, embora a oferta habitacional tenha continuado a crescer de 2001 a 2011, registou-se um abrandamento no ritmo de crescimento face à década anterior (Anexo G- Quadro 3.3). O parque edificado, em Lisboa, caracteriza-se pela antiguidade, sendo que a maior percentagem de edifícios foram construídos entre 1946 e 1980, à data dos censos de 2011 (Anexo G- Figura 3.2) .

Segundo os censos de 2011, registou-se um aumento do número de alojamentos familiares clássicos para residência habitual, de 2001, para 2011. No que respeita aos alojamentos familiares clássicos vagos, em 2011, 22% encontrava-se para aluguer, 15% para venda, 1% para demolição (Anexo G - Figura 3.3). A maior percentagem de alojamentos vagos (Anexo G - Figura 3.4) permanecem fora do mercado destinados ao investimento em imobiliário especulativo ou por falta de capacidade financeira para recuperação/reabilitação ou ainda por aguardarem por decisões/ orientações urbanísticas e pela evolução do mercado imobiliário, em termos de arrendamento ou venda (INE, 2011).

3.2.2 Dinâmicas do mercado imobiliário em Lisboa

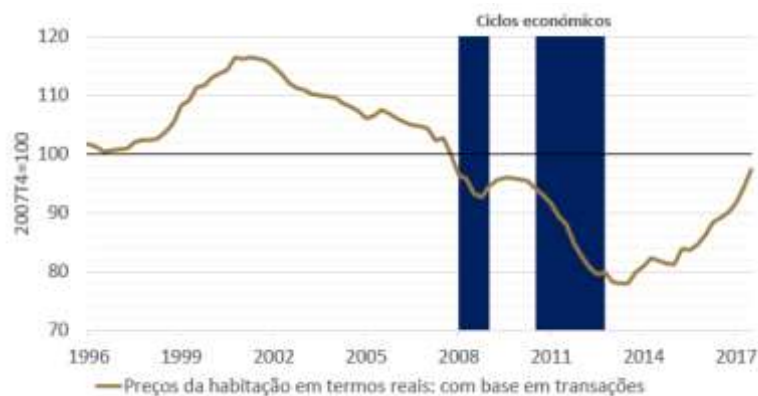
Um olhar rápido sobre o mercado imobiliário mostra que, o maior peso do alojamento familiar transacionado centra-se nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com grande destaque para Lisboa (Figura 3.1). De forma geral, os preços das casas têm vindo a aumentar, estando próximos dos níveis máximos antes da crise financeira de 2008 (figura 3.2).

Figura 3.1- Alojamentos transacionados



Fonte: Banco de Portugal, 2018

Figura 3.2 – Preços da habitação em termos reais: com base em transações em Portugal

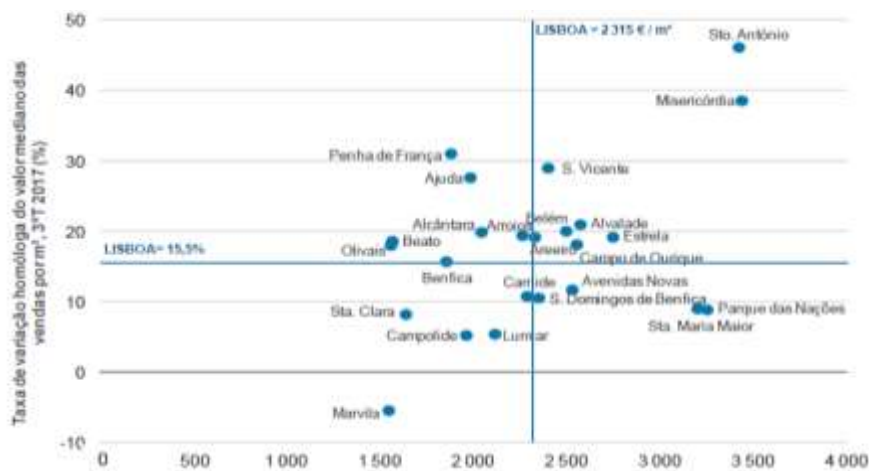


Fonte: Banco de Portugal, 2018

Segundo os dados do INE (figura 3.3), no 3º trimestre de 2017, tal como no trimestre anterior, as freguesias da Misericórdia e de Santo António registaram os preços medianos mais elevados de venda de alojamentos, respetivamente 3 440 €/m² e 3 425 €/m². De forma semelhante, estas duas freguesias registaram as maiores variações homologas do preço mediano das habitações, mais 38,5% na freguesia da Misericórdia (2 483 €/m² no 3º trimestre de 2016) e 46,1% na freguesia de Santo António (2 344 €/m² no 3º trimestre de 2016). Por oposição às anteriores e, de entre as 24 freguesias da cidade de Lisboa, a freguesia de Marvila registou o menor preço de venda da habitação, com 1550€ por m², seguida pela freguesias de Campolide, Lumiar e Santa Clara. No mesmo período, também as freguesias de Alvalade, Belém, São Vicente, Areeiro, Estrela e Campo de Ourique, registaram um preço de venda dos alojamentos acima do valor da cidade de Lisboa, cerca de 2315€ por m². À semelhança das anteriores, as freguesias de Penha de França, Ajuda, Arroios e Alcântara registaram taxas de variação ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+15.5%), evidenciando os efeitos de

propagação da tendência para o aumento dos preços de venda dos alojamentos. De facto, as freguesias centrais de Lisboa, mais caras e com maior variação homóloga, ao inserirem-se no roteiro do investimento imobiliário, são as que sofrem maiores pressões para a expulsão ou despejo dos seus residentes habituais.

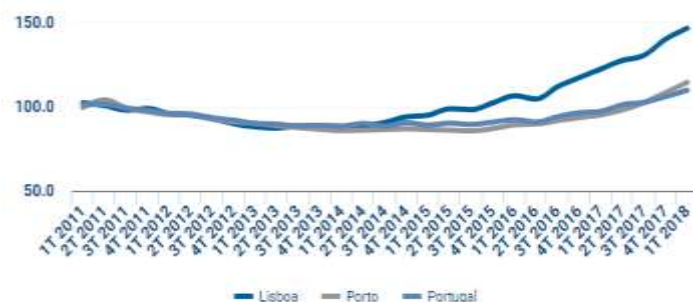
Figura 3.3- Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m2, Lisboa e Freguesias, 3ºT 2017



Fonte: INE, 2018

Por outro lado, verifica-se, igualmente, um aumento significativo dos preços no mercado de arrendamento. O que é certo é que desde o período da crise e intervenção externa, o mercado imobiliário tem vindo a registar uma recuperação que transparece na evolução dos preços das rendas residenciais coincidente com o NRAU (Figura 3.4) que tem vindo a aumentar desde 2014, estando atualmente a níveis próximos dos anteriores à crise (BPI, 2017). Segundo os dados da Confidencial Imobiliário, em 2016, a freguesia Marvila registava o valor médio de renda mais baixo. No mesmo ano, as freguesias de Santa Maria Maior e da Misericórdia registaram os valores de novos contratos de arrendamento mais elevados com respetivamente 15.2€ e 13.6 € por m2. (Anexo G - Quadro 3.4) Os dados evidenciam, pois, uma sobrevalorização dos valores de arrendamento por m2 no município de Lisboa, ultrapassando em larga medida o valor nacional (INE, 2018).

Figura 3.4 - Índice de Rendas Residenciais

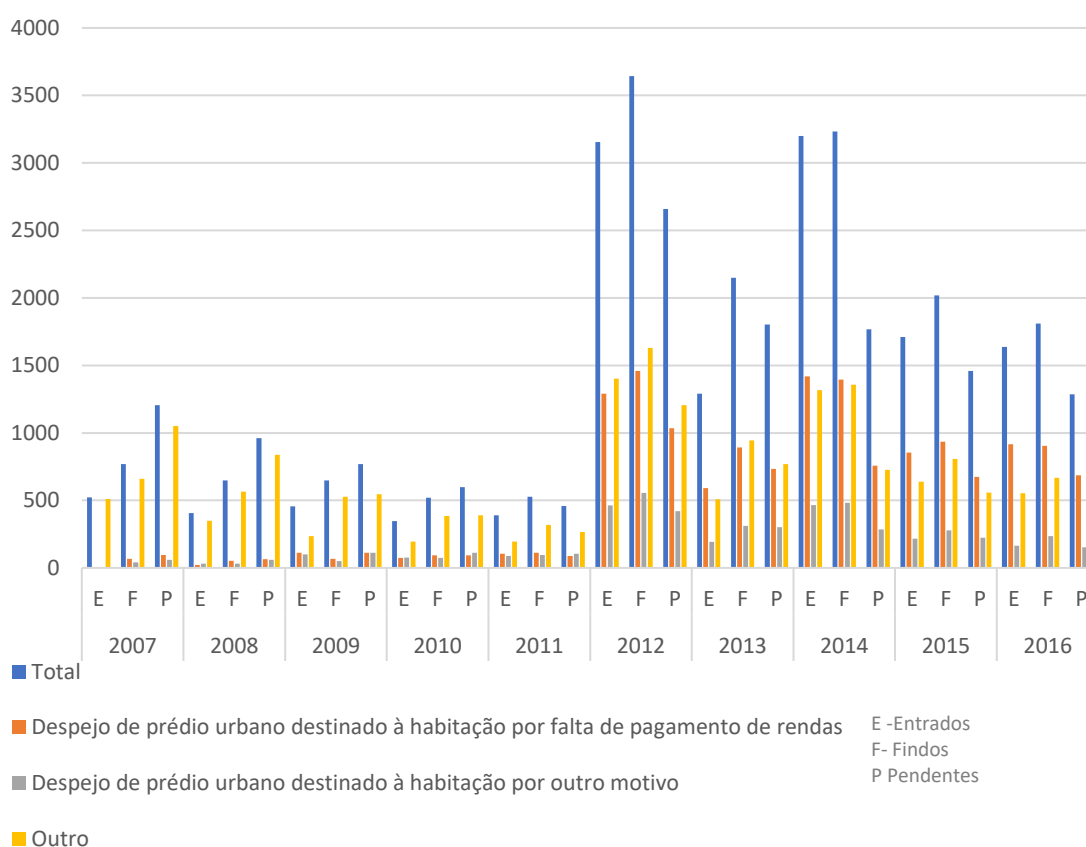


Fonte: Confidencial imobiliário, 2018

Segundo os dados do INE, em 2017, o município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país (6 980 contratos celebrados). No mesmo ano, a freguesia de Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento, com 612 contratos celebrados, e Marvila com o menor (68), entre o total das 24 freguesias (INE, 2018). No entanto, os dados estatísticos dos últimos censos atentam não só, para uma tendência de precarização dos contratos de arrendamento, a ver pela duração dos contratos (Anexo G – Figura 3.5), como para um aumento dos escalões do valor mensal da renda (Anexo G- Figura 3.6).

De modo geral, deu-se uma reanimação do mercado de arrendamento após a alteração ao regime de rendas antigas (anteriores 1990). É precisamente em 2012, com a revisão da nova lei do arrendamento urbano, que se conclui o maior número de despejos. Segundo os dados cedidos pelo Ministério da Justiça, após uma diminuição em 2013, registou-se um aumento do número de processos de despejos concluídos em 2014, tendo-se mantido uma tendência de decréscimo nos anos seguintes (Figura 3.5). Apesar do decréscimo de despejos em relação a 2012, o número é significativamente superior nos anos posteriores a 2012.

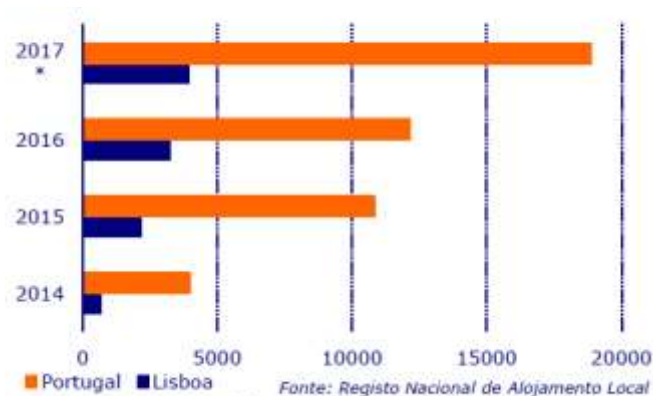
Figura 3.5 - Movimento de ações declarativas na comarca de Lisboa, referentes a processos de despejo de prédio urbano, nos anos de 2007 a 2016



Fonte: DGPI, 2018

Nestes últimos anos, tem sido igualmente crescente a importância do alojamento local no dinamismo do sector imobiliário, em resposta ao boom do turismo. De modo geral, o crescimento do alojamento local, mais precisamente após a aprovação, em 2014, do diploma que o regulamenta, ditou uma grande pressão no sector imobiliário (Figura 3.6). Na verdade, o crescimento do turismo, sobretudo nos principais centros urbanos, tem beneficiado este tipo de procura de alojamento, responsável por uma parte da reabilitação do parque habitacional degradado ou abandonado (BPI, 2017).

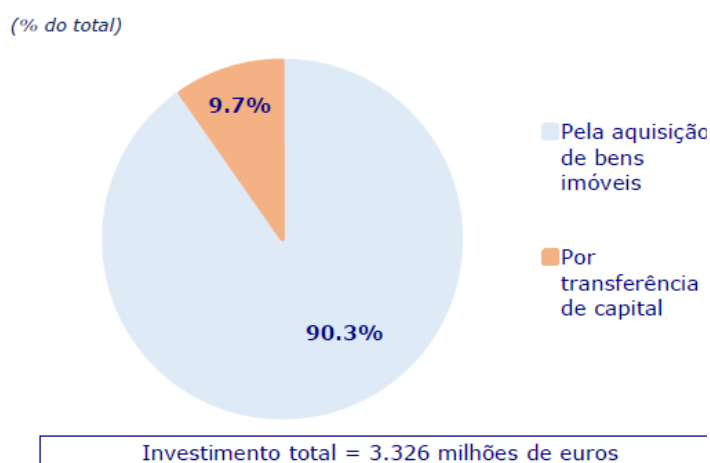
Figura 3.6- Alojamento local. Registos Oficiais anuais



Fonte: BPI (2017) com base nos dados do Registo Nacional do Alojamento Local

Paralelamente, têm aumentado as autorizações de residência para atividade de investimento, habitualmente designado por ARI/Golden permitindo a obtenção da autorização de residência temporária com dispensa de visto de residência, desde que verificado um conjunto de requisitos, bem como, do nº de residentes de origem europeia que procuram o país devido ao seu pacote fiscal atrativo para reformados. Desde a criação do regime especial dos Golden Visa, no final de 2012, 90% desse capital foi direcionado para aquisição de casa própria (Figura 3.7).

Figura 3.7 - Vistos Gold : Investimento total de Outubro de 2012 a Outubro de 2017



Fonte: Banco BPI (2017) com base nos dados do SEF

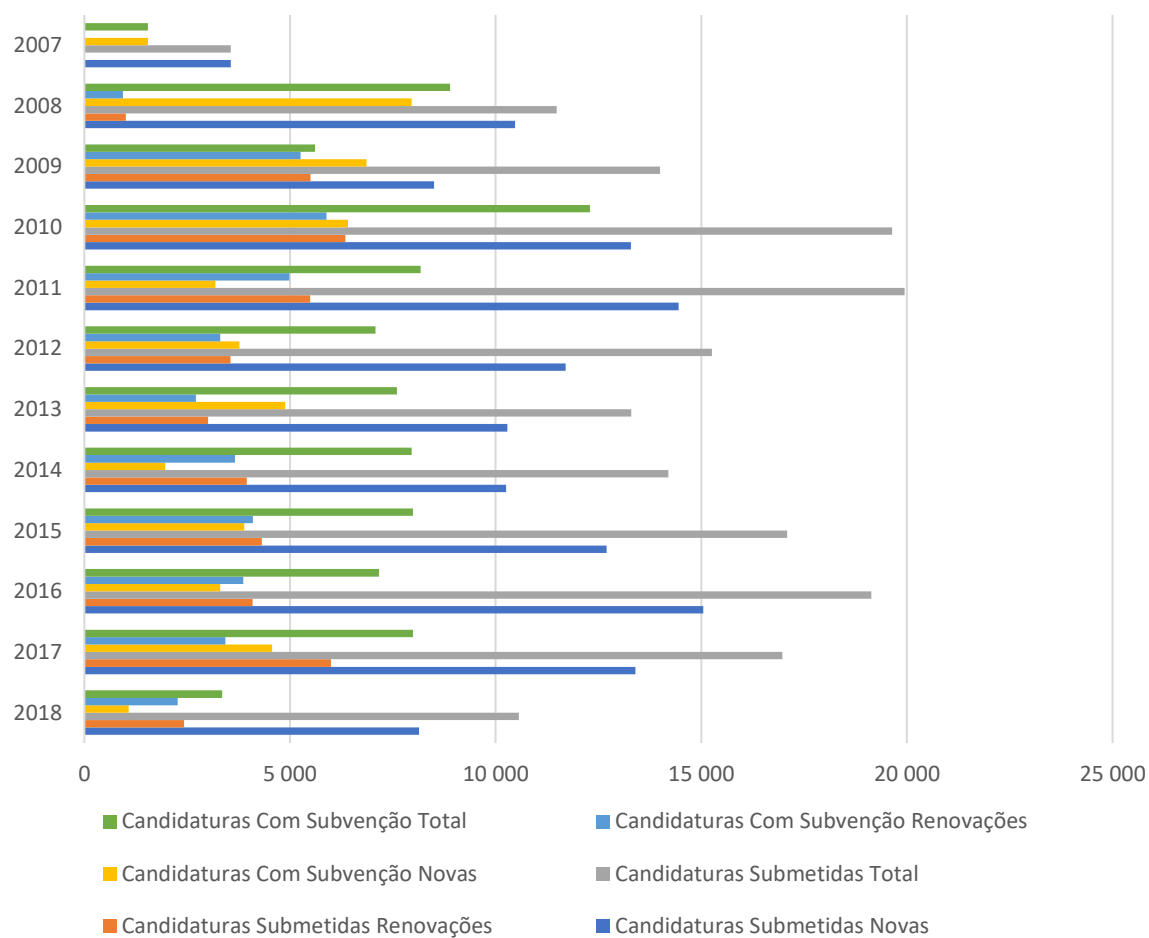
A leitura dos dados, nos termos em que é feita, tem a ver com as principais mudanças ocorridas no sector imobiliário, nomeadamente com a globalização do investimento imobiliário. Nos anos mais recentes, a sobreposição de um mercado global de habitação, dominado por conceções, agentes e lógicas de funcionamento do sector financeiro, aos mercados locais, aparece como fator mais determinante dos desequilíbrios entre os salários da procura local e os preços pedidos pela oferta global (Pereira, 2018). A liberalização dos mercados de capitais em muitos países aumentou a pressão económica e política para criar instrumentos financeiros aceitáveis para os investidores estrangeiros que se têm deparado com condições de investimento semelhantes às dos locais (Eichholtz et al, 2011).

3.3 Apoios sociais ao arrendamento habitacional em Lisboa

No que respeita ao mercado de arrendamento social, o acesso a uma habitação está sujeito à condição de recursos, o que significa que o sector público está restrito a famílias de menores rendimentos. Porém, a dimensão deste mercado não tem satisfeito as necessidades residenciais de uma parte considerável das famílias pobres (Alves *et al.* 2017:315). No que respeita ao arrendamento municipal, em Lisboa, como se pode contar pelo o número de pedidos (Anexo H- Figura 3.5) em 2010 foi manifestamente superior ao total de pedidos dos quatro anos anteriores. Nos anos seguintes, assiste-se a uma redução, com tendência a estabilizar, no número de pedidos de acesso à habitação. Durante o ano de 2015 (Anexo H-Quadro 3.4), entraram 3972 pedidos de acesso a habitação municipal, mais 154 candidaturas do que em 2014. Segundo os dados da Câmara Municipal de Lisboa, de 2010 a 2014, registaram-se 14644 pedidos cumprindo os requisitos para aceder a uma habitação municipal, sendo atribuídos 163 fogos nestes 5 anos.

São, pois, as famílias que não conseguem ou não querem aceder à habitação em regime de propriedade ou ao arrendamento social, as que recorrem ao arrendamento privado, correndo o risco de ficar sem habitação no atual contexto de transformações no mercado de arrendamento, decorrente do NRAU (Alves, 2017:315). Ainda assim, existem iniciativas com o intuito de apoiar estas famílias no acesso e permanência de arrendamento privado como é o caso do subsídio municipal de arrendamento e do programa porta 65 jovem. Este último, distancia-se de outras iniciativas de mercado social de arrendamento, materializando-se na atribuição de um subsídio direto a jovens casais entre os 18 e os 30 anos (Neves, 2014:98). Como se denota pela figura 3.8, o ano de 2018 regista o maior número de candidaturas submetidas ao programa porta 65 jovem. Todavia, menos de metade das candidaturas não foram apoiados por falta de verbas.

Figura 3.8 – Candidaturas ao programa Porta 65 jovem



Fonte: IHRU, 2018

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

É objetivo deste capítulo proceder à análise dos resultados obtidos a partir das entrevistas realizadas, após tratamento e análise de conteúdo, como referido no capítulo 2. A análise segue dimensões apresentadas no modelo analítico, nomeadamente, as perceções dos sujeitos relativamente aos impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano quer, na sua situação habitacional quer no mercado de habitação em geral. Desta forma, pretende-se, apreender os diferentes percursos individuais e residenciais, para, posteriormente, se dar conta das diferentes situações habitacionais e estratégias adotadas pelos indivíduos como forma de contornar os constrangimentos impostos pelo contexto de arrendamento. Desde logo e como referido, assumiu-se a importância da construção de perfis empíricos, em articulação com fatores como a origem social, a trajetória geográfica e residencial e profissional, de forma a perceber como as experiências passadas, os recursos e a situação particular dos indivíduos interferem nas suas representações e avaliação das circunstâncias presentes (Anexo I – Figura 4.1).

4.1 Perfil social dos entrevistados

Pretendendo, este estudo, analisar de uma forma pormenorizada a incidência de diferentes impactos do NRAU na situação habitacional, foram constituídos perfis empíricos que retratam situações-tipo face ao atual contexto de arrendamento. Dentro de cada “perfil empírico”, procurou-se diversificar o perfil social dos entrevistados selecionados, quer em termos etários, quer em termos das respetivas qualificações escolares ou ainda do género dentro de cada perfil. No primeiro perfil, o local de residência não se cingiu à cidade de Lisboa, visto tratar-se de uma situação de inacessibilidade. De forma semelhante, no terceiro perfil, optou-se por alargar a análise a outras localidades pertencentes à Área Metropolitana de Lisboa de modo a perceber a extensão de situações de pressão (Anexo J- Figura 4.2). De resto, proceder-se-á a uma breve análise das características gerais que marcam os entrevistados no seu conjunto para depois se analisar, de forma mais detalhada, cada um dos perfis.

No conjunto dos entrevistados, predomina o sexo feminino, sendo que dos 19 indivíduos em estudo, apenas 4 são do sexo masculino. A média de idades dos entrevistados é de 30.9 anos, sendo o grupo mais significativo, o de indivíduos cujas idades se situam no intervalo 36- 64 anos, seguido por outros dois conjuntos de indivíduos com <35 anos e + de 65 anos (Anexo J- Figura 4.3). No que respeita ao estado civil, verifica-se que a generalidade vive em conjugalidade ou em união de facto, seguindo-se com menor representatividade o conjunto de indivíduos solteiros, em situação de viuvez e divorcio.

Na análise às habilitações escolares dos entrevistados, apresentada no quadro 9 em anexo, verifica-se que a maioria corresponde a habilitações inferiores ou equivalentes ao 3º ciclo de escolaridade. No entanto, persistem dois casos de analfabetismo no grupo etário de idade mais avançada. No domínio das habilitações de nível secundário e superior, duas das entrevistadas concluíram o ensino

secundário, quatro deles são titulares de licenciatura e uma entrevistada encontra-se a terminar o 3º ano de licenciatura (Anexo J – Figura 4.4) . De acordo com o quadro 4.5 (Anexo J) e, em matéria de categoria profissional, os dois grupos mais significativos são respetivamente, o grupo de profissionais qualificados, em que se agrega a categoria dos especialistas das profissões intelectuais e científicas e o grupo de profissionais menos qualificados, seguido pelo grupo de profissionais medianamente qualificados que agrega as profissões técnicas e de enquadramento intermédio. Cruzando a informação recolhida, verifica-se que a distribuição das categorias profissionais, é coerente com a distribuição das habilitações escolares, analisada em momento anterior.

4.1.1 Perfil 1 – Incapacidade de acesso: Trajetória individual marcada por níveis de escolaridade alta, integração em profissões qualificadas e baixa remuneração salarial

Os entrevistados que integram este perfil, inserem-se no grupo etário mais jovem, com menos de 35 anos de idade, possuem altos níveis de escolaridade, com habilitações académicas ao nível da licenciatura, integrando profissões qualificadas. Os dados são reveladores da progressão na conclusão de graus de ensino mais elevados, que tem marcado a sociedade portuguesa e, particularmente, as mulheres. No entanto, são igualmente, ilustrativos da sobrequalificação dos jovens por relação ao vínculo laboral e nível salarial:

“O meu pai, que é mecânico siderúrgico, ganha o dobro da filha que é licenciada. A minha mãe sempre foi doméstica e não afere de qualquer rendimento. (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em São João da Talha, Loures)”

“A situação precária dos jovens – têm habilitações académicas, mas não conseguem ordenados que lhes permitam assegurar a sua independência. (E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, reside em Carvalhais, Torres Vedras)”

4.1.2 Expulsão: Trajetória individual marcada por níveis baixos de escolaridade e integração em profissões não qualificadas

Os sujeitos inquiridos que se integram este grupo, inserem-se maioritariamente, nos intervalos etários compreendidos entre os 36 e 64 anos e, com mais de 65 anos, destacando-se o caso de uma entrevistada com idade inferior a 35 anos. Quanto ao estado civil este perfil é maioritariamente constituído por indivíduos viúvos, casados ou em união de facto. Todavia, uma variável distingue estes entrevistados dos anteriores: o nível de qualificações escolares. Na análise das habilitações literárias, apresentada no quadro 4.4 (Anexo J), pode verificar-se que os entrevistados inscritos neste perfil possuem uma escolaridade baixa, não tendo a maior parte dos indivíduos concluído o 9º ano de escolaridade obrigatória, seguindo-se com menor representatividade dois indivíduos em situação de analfabetismo e um cujas habilitações se situam ao nível do ensino secundário. Considerando a situação profissional, verifica-se que é na categoria de trabalhadores não qualificados (trabalhadores de limpeza,

vendedores, trabalhadores dos cuidados pessoais e similares) que se insere uma maior proporção de entrevistados, seguindo-se dois entrevistados em situação de reforma e um em situação de desemprego.

4.1.3 Pressão :Trajetória individual marcada por diferentes níveis de escolaridade e status profissional heterogéneo

Em termos etários, a análise demonstra que os entrevistados inseridos neste perfil situam-se nas faixas etárias dos 36 aos 64 anos e, no grupo com mais de 65 anos. Na quase generalidade, são indivíduos detentores de uma escolaridade baixa (antiga 4ª classe), com exceção de dois entrevistados cujas habilitações se situam ao nível do ensino secundário e ensino superior. Por outro lado, em termos das profissões exercidas, o grupo de entrevistados deste perfil é mais heterogéneo que o anterior, inserindo-se trabalhadores não qualificados, pessoal administrativo e similares, reformados e um especialista das profissões intelectuais.

4.2 Composição dos agregados familiares

No que concerne à estrutura dos agregados domésticos (Anexo K -Quadro 4.6), verifica-se uma tendência para a um decréscimo do número de indivíduos por agregado doméstico. Os dados são, igualmente, reveladores da propensão para os agregados de família simples e agregados sem núcleo familiar, seguindo-se com menor representatividade, os agregados de família complexa. Relativamente aos modos de vida familiar e doméstica, assinala-se o fabrico de um maior isolamento junto da camada com 65 ou mais anos e uma tendência para a nuclearização, quer nos adultos em idade ativa, quer nos idosos. Por sua vez, no que respeita camada mais jovem, consta-se um adiamento da autonomia residencial face aos parentes e a crescente necessidade de apoio para a instalação na vida adulta.

4.3 Situação socioeconómica

O problema comum a quase todos os entrevistados é o baixo nível de rendimentos, resultado da combinação de uma série de fatores: situações de desemprego e de precariedade do emprego, reduzidos níveis salariais e baixas prestações da segurança social, sendo que este último fator atinge com maior intensidade os agregados monoparentais e a população idosa. Para a maioria dos entrevistados, o rendimento mensal disponível não vai além dos 750€, existindo apenas o caso de um entrevistado cujo rendimento ultrapassa os 2000€ mensais (Anexo L- Figura 4.7). Salienta-se, todavia, que uma grande fatia do rendimento mensal destes entrevistados é despendido no pagamento de renda e nos encargos com a habitação. Na análise das entrevistas, verifica-se que mais de metade dos entrevistados regista uma taxa de esforço superior a 40% (Anexo L- Figura 4.8)

4.3.1 Perfil 1 – Incapacidade de acesso - família como fonte de suporte num contexto de baixos rendimentos

A situação económica dos entrevistados pertencentes a este perfil caracteriza-se pelos baixos rendimentos auferidos do trabalho e, em alguns casos, pela dependência económica e residencial face aos familiares mais próximos. Para uma das entrevistadas, o apoio prestado por familiares ao nível económico (Anexo L- Quadro 4.9) revela-se, uma possibilidade para investir em formação superior e assim encontrar um emprego mais qualificado :

“Conto com o apoio do meu namorado, neste momento, estou desempregada, despedi-me para voltar a estudar e então é ele quem me sustenta.”(E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante, reside em Alfovelos)

As práticas desenvolvidas por alguns entrevistados para fazer face aos baixos rendimentos provenientes do trabalho assalariado passam por diversificar as fontes de rendimento. Para os entrevistados pertencentes a este perfil, o apoio ao nível de bens alimentícios prestado por familiares assume um papel importante não tanto como fonte de rendimento, mas como uma forma de reduzir as despesas em alimentação e a canalizar os seus baixos rendimentos para os bens que apenas conseguem adquirir no mercado:

“Alguns familiares ajudam com frutas e legumes.”(E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, reside em Carvalhais, Torres Vedras)

“Da família sim, a família vai-me ajudando com alguns apoios, quer em géneros alimentares, dado viverem no campo, quer em dinheiro. Mas de forma geral, sou eu quem assume as despesas. Em Lisboa, os vizinhos não dão qualquer tipo de apoio, a não ser que vá pedir uma cebola ou outra coisas e isso são capazes de ajudar, mas tirando isso(...)”(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

4.3.1 Perfil 2- Constrangimentos financeiros e instabilidade na organização do quotidiano

Os relatos dos entrevistados pertencentes a este perfil relevam situações de precariedade laboral, de baixas remunerações salariais que, na generalidade, não vão além do ordenado mínimo nacional e de desemprego. O baixo nível de escolaridade dos entrevistados apresenta-se como um fator de risco com bastante peso, na medida em que diminui as possibilidades no acesso ao mercado de trabalho.

Dado o padrão de rendimentos que predomina, é fácil compreender porque muitos indivíduos recorrem a fontes de suporte social formal. De um modo geral, os encargos com a habitação revelam-se um fator de risco para muitos dos entrevistados, o que os obriga a percorrer uma variedade de serviços para tentar encontrar respostas adequadas, principalmente quando a este se juntam outros fatores de vulnerabilidade. Apesar da maioria dos entrevistados auferir rendimentos do trabalho, existem indivíduos que dependem totalmente das prestações da segurança social para sobreviver, como é o caso de E9, E12 e E13. Para além da escassez de rendimentos, deparam-se com prestações bastante baixas, que acentuam a sua situação de vulnerabilidade. De forma geral, a maior parte do rendimento disponível é gasto em bens elementares à sobrevivência, sacrificando muitas vezes os consumos alimentares e

aquisição de medicamentos e cuidados de saúde, cuja fruição fica muitas vezes dependente de apoios sociais. Qualquer necessidade que implique, pois, uma despesa excepcional representa, para estes indivíduos, uma desestabilização da vida familiar:

“Tenho ajuda com os medicamentos que são muito caros. “(E12, Mulher, 72 anos, Divorciada, Analfabeta, Reformada, reside no Bairro da Liberdade, Lisboa)

“Ganho 200 e tal euros por mês. Tem de dar, faço para dar. Posso não ter mas não peço nada a ninguém. Faço assim, recebo a reforma, vou comprar bacalhau, peixe, bifes de peru e faço sopa que dá-me para muitos dias. Quando as minhas amigas convidam-me para ir a qualquer lado digo que não tenho tempo, mas não tenho é dinheiro. Não peço nada à minha filha, às vezes ela diz para lá ir. E eu vou, aproveito para comer qualquer coisa. Cheguei a passar fome para criar a minha filha.” (E12, Mulher, 72 anos, Divorciada, Analfabeta, Reformada, reside no Bairro da Liberdade, Lisboa)

“A renda é de 350 euros. A água, gás, e luz rondará os 200 euros porque pelo menos 50 euros são para o gás, a água é 30 euros e qualquer coisa e a luz 50/60 euros. Já para não falar nas despesas escolares porque pago centro de ocupações de tempos livres, cerca de 12 euros por criança, mas só necessito da parte da manha para chegar a horas ao emprego. Durante o período de férias pago mais dado não ter férias com quantidade de dias que eles têm e tenho de encontrar soluções. Tanto eu como o meu marido ganhamos o ordenado mínimo.” (E8, Mulher, 40 anos, Casada, 9ºano ano, Assistente operacional, reside no Bairro da Madragoa, Lisboa)

4.3.3 Perfil 3 – Rendimentos medianos e aumento das despesas com a habitação

Em termos gerais, a maioria dos indivíduos que integram este perfil, possuem rendimentos que ultrapassam os 750 euros mensais, destacando-se o caso de um dos entrevistados cujo rendimento familiar mensal vai além dos 2000 euros. Todavia, é entre a camada da população com mais de 65 anos, que surgem situações de baixos rendimentos e de assumida vulnerabilidade. Uma grande fatia do rendimento familiar mensal destes agregados é despendida com a renda e nos encargos com a habitação (Anexo L– Quadro 4.7).

“O meu rendimento é cerca de 350 euros, é uma reforma mínima. “(E17, Mulher, 64 anos, Divorciada, 4ª Classe, Reformada, reside em Odivelas)

“O valor da minha renda atual é 275 euros, o senhorio queria aumentar-me a renda para 700 euros mas ficou por 350 euros. Acordamos que até o mês de Janeiro de 2019, ficaria a pagar 275 euros, depois o valor de renda rondará os 350 euros. Mas já pedi apoios sociais, pedi apoio à segurança social para ajudarem-me a pagar a renda e à Santa Casa da Misericórdia, apoios para os medicamentos e um subsídio. Mas a minha sobrinha é que sabe bem dessas coisas. Pagava 123,38 euros, já com os aumentos anuais... De água pago 30 euros, da eletricidade e gás pago outros 30 euros e de TV cabo pago cerca de 43 euros. Sabe, gostava de deixar o MEO mas não posso porque o contrato é até 2019 “. (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Atualmente, pago 650 euros de renda. Dependente, tinha gás de bilha mas com as obras passei a ter gás da companhia. De água pago 40 euros, de gás outros 40 euros e de eletricidade cerca de 50 euros por dois meses” (E15, Mulher, 58 anos, viúva, 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela).

4.4 Trajetória residencial e situação habitacional atual

A trajetória residencial constitui, de facto, um elemento chave para compreender os constrangimentos enfrentados pelos sujeitos entrevistados na esfera do arrendamento. Todavia, a estruturação das trajetórias residenciais está dependente de fatores como *“o percurso profissional do indivíduo, a sua origem social, a localização/ morada da família, o lugar onde nasceu e onde passou a infância, o local de emprego, os modos de vida, a localização estratégica da habitação (em relação aos equipamentos coletivos) e as utopias sociais e individuais”*(Ferreira, 2009:91). Da análise das entrevistas, verifica-se que as trajetórias residenciais dos sujeitos entrevistados são bastante heterogêneas, não só em termos da origem geográfica e dos percursos de mobilidade, como dos fatores que motivaram a mudança de local de residência.

4.4.1 Perfil 1 – Trajetória residencial marcada pelo adiamento da autonomia residencial

Os entrevistados deste grupo possuem uma origem social homogênea, todos eles nasceram fora de Lisboa. De forma geral, a maioria dos indivíduos passou por diferentes experiências residenciais e geográficas, excetuando-se o caso de uma entrevistada que nunca mudou de habitação.

“Apenas por esta, foi onde nasci, onde fui criada e onde continuo a residir”. (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em São João da Talha, Loures)”

Para a generalidade, a mudança de habitação implicou uma nova experiência geográfica, a deslocação para a Lisboa ou, até mesmo, a transição de um país para outro, como é exemplo o E4. No caso de E1 e E2, a mudança de local de trabalho e o ingresso na faculdade conduziu à deslocação de uma cidade para outra (Anexo M – Figura 4.19). Contudo, já em Lisboa, os motivos de mudança de prenderam-se sobretudo com as dificuldades no pagamento da renda e com a qualidade/ dimensão da habitação:

“Primeiro, vivi em Montreal no Quebec, quando regressamos a Portugal fomos viver para uma casa temporária em Casal da Pedreira, Ventosa, enquanto as obras na casa seguinte não estavam concluídas e por último em Carvalhais, São Pedro da Cadeira. (E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, reside em Carvalhais, Torres Vedras)

“Então, vivi na casa dos meus pais, os meus pais separaram-se e de quinze em quinze dias ia para casa do pai, da mãe ou dos avós. Por acaso os meus pais são primos e por isso andava sempre a saltitar de um lado para outro. Com a minha vinda para Lisboa, fui para um quarto, pagava cerca de 200 euros mais as despesas. Vivi lá durante

seis meses mas quando esta casa ficou concluída, aceitei a proposta e vim viver para esta casa. (...) (E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante, reside em Alfoanelos)

“Sempre vivi nas Caldas da Rainha até aos 18 anos, depois vim para Lisboa estudar. No primeiro ano de faculdade, fiquei num t1 com uma colega das caldas porque as aulas estavam a começar e não conhecíamos Lisboa. No segundo ano de Campolide, mudei-me para um t2 mas a casa começou a dar problemas, começaram a aparecer ratos, humidade e a minha colega começou a ter problemas pulmonares. A minha colega mudou-se para um quarto em Alvalade e mudei-me para esta casa. Na vivenda não pagamos renda, a casa foi feita de raiz e por isso não temos encargos. Na primeira casa pagava 230 euros com tudo, na segunda 250, e na atual pago 250 mais despesa. Vem vindo sempre a piorar.”(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

Dos sujeitos entrevistados, três deles encontram-se, atualmente, a viver em casa dos pais ou de familiares, apresentando-se um quarto caso em situação de coabitação. No primeiro caso e, a par da eventual influência de um maior familialismo que ainda persiste, a falta de recursos financeiros aparece como principal constrangimento para o adiamento da independência residencial (Aboim, 2011:2). Na segunda situação, a opção pela partilha de casa tornou-se a opção mais viável dado os baixos rendimentos e incapacidade de comportar uma renda em Lisboa:

“Não penso para já sair de casa” E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, Carvalhais, Torres Vedras)

“Neste momento sou só eu e quando estou nas Caldas sou eu e os meus pais. Aqui partilho a casa com duas colegas de casa, duas estudantes trabalhadoras”.(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, Campolide, Lisboa).

A diferença mais marcante entre os entrevistados pertencentes a este grupo, para além do local de residência atual, prende-se com a propriedade de habitação. No caso dos entrevistados que possuem habitação arrendada (E1 e E2), constata-se a inexistência de um contrato de arrendamento:

“Não tenho contrato nesta casa, a senhoria recusa-se a fazer contrato. Nas casas anteriores tinha contrato, no t1 tinha contrato estava tudo nas finanças, na segunda também tinha [contrato]e nesta tive de me sujeitar. Já insisti várias vezes e recusa-se a fazer qualquer tipo de contrato. A senhoria diz que não lhe compensa ter a casa arrendada, ao fazer um contrato tinha de descontar para as finanças e IMI, de modo que prefere ganhar 750 euros limpos e estar sentadinha no sofá. Ela é economista, percebe destas coisas...”(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)”.

“Não tenho contrato (...) O objetivo desta casa era servir de arrecadação, mas como sou uma familiar próxima resolveram arranjar-la como se fosse uma casinha para mim porque o meu salario era muito baixo, cerca de 600 euros. Como queria estudar e não conhecia o meu atual namorado, o objetivo era juntar mais dinheiro.”(E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante , reside em Alfoanelos).

No que diz respeito ao estado de conservação da habitação, a quase totalidade das habitações caracteriza-se por um bom estado de conservação, dada a realização de obras ou pequenas reparações

encetadas pelos seus proprietários. Num dos casos, destaca-se o aproveitamento de terreno agrícola de familiares para a construção de uma habitação sem infraestruturas básicas de fornecimento de água e eletricidade com respetivas ligações às redes gerais.

“Está em bom estado, fui eu que a mobilei e está em bom estado de conservação. A casa foi feita recentemente, as obras foram feitas por familiares, se não fossem eles não teria a possibilidade de residir em Lisboa.” (E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante, reside em Alfovelos)

“A casa é boa, o único problema de maior é a humidade, sobretudo nos quartos das minhas colegas de casa, porque como o meu quarto é bastante solarengo não sofro desse problema. A casa de banho como é interior e fechada, não tem arejamento e sofre muito desse problema. Temos água eletricidade, luz e internet que é assumido por nós. Mas a casa não está má, apesar de não ser muito moderna.”(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

“A casa foi construída há cerca de 30 anos, não tem levado grandes obras de manutenção já que foi construída com bons materiais e de modo geral, está em bom estado. Não temos água da companhia, usufruímos de água através de um furo feito pelo meu tio. Em termos da luz, é uma situação muito particular, temos um contador dentro da propriedade que fornece luz à casa do meu pai, do meu tio e à oficina. A minha situação habitacional é bastante diferente.”(E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, São João da Talha, Loures)

“Não, apenas pinturas interiores e exteriores e as tais obras de finalização do sótão, um espaço que precisava de ser remodelado para guardar algumas coisas.” (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, São João da Talha, Loures)

“A casa está em boas condições e cumpre os requisitos básicos” .”(E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, Carvalhais, Torres Vedras)

4.4.2 Perfil 2: Trajetória residencial marcada pela permanência em Lisboa

No que respeita ao local de nascimento, a maioria dos entrevistados pertencentes a este perfil nasceu em Lisboa, com exceção de 3 entrevistados que nasceram noutro país ou cidade. Os indivíduos deste perfil distinguem-se do anterior pelo local de residência: habitam nas freguesias do centro de Lisboa. De forma geral, a mobilidade residencial foi motivada pelo processo de emancipação, crescimento da família, dimensão/qualidade da habitação e decréscimo dos rendimentos, bem como, pelo processo de migração e dificuldades no pagamento da renda. Não obstante, destaca-se o caso de E6, cuja mudança de habitação implicou o abandono da situação de proprietária para arrendatária. De forma geral, são trajetórias residenciais aparentemente marcadas por lógicas de reprodução geográfica, à exceção de um entrevistado, que, vindo do interior para a capital, protagoniza um percurso tipo que traduz os clássicos processos migratórios da sociedade portuguesa, em vésperas de modernização (Anexo M - Quadro 4.10).

“Passei por três, sempre no bairro da Madragoa. Sempre aluguei porque não sou fixa, sou trabalhadora precária de estado e ninguém me empresta dinheiro para comprar uma casa. Olhe, a primeira em que tive foi 175 euros

mas só tinha um quarto e eram divisões muito pequenas. Na altura dava porque era só eu e o meu marido mas depois, engravidei dos gémeos e precisava de uma casa um pouco maior. Depois encontrei uma [casa] aqui na rua uma por 300 euros, só com um quarto, mas dava para colocar as crianças e dormia na sala com o meu marido. Quando tive o meu terceiro filho, o quarto já não chegava para três crianças e encontrei esta casa por 350 euros. (E8, Mulher, 40 anos, Casada, 12º ano, Assistente operacional, reside no bairro da Madragoa, Lisboa)

“Não passei por muitas, morei muitos anos nas Olarias com os meus pais, entretanto juntei-me e vim viver para aqui com o meu marido. Na altura vivia num t1, num terceiro andar, e pagava ainda mais, 350 euros, se vivesse ai já estaria na rua, o senhorio nunca me fez um contrato. Naquela altura confiávamos nos senhorios, agora com esta ganancia já não há senhorios bons(...)Entretanto, o meu marido faleceu e uma vizinha disse-me que havia uma casa disponível com dois quartos no valor de 300 euros. No inicio, uma vez que tinha um ordenado baixo pedi ao senhorio que baixasse o valor de renda para 250 euros, ele disse-me que sim e comecei a pagar esse valor. Mas pronto, infelizmente, o prédio foi vendido. Este novo proprietário de má fé, alugou-me a casa, durante um ano por 250 euros quando ainda não tínhamos feito a escritura. Quando fez o contrato passei a pagar 300 euros. Mas durante um ano enviava-me os recibos de 250 euros. Não sei se a advogada era boa ou má, mas não disse nada em contrário (...) como não tenho posses para pagar um advogado (...) tenho vizinhos que estão à espera de um advogado da segurança social há seis meses”(E5, Mulher, 48 anos, viúva, 7º ano, Empregada de limpeza, reside na Mouraria, Lisboa).

“O crescimento da família e a procura por um local melhor, a mais distante foi na rua dos fanqueiros, depois só mudamos dentro da freguesia” (E10, Mulher, 40 anos, União de Facto, 12º ano, Empregada de Balcão, reside na Mouraria, Lisboa)”

“Nasci na terra, depois vim servir para casa de uma senhora o nº 43, com 20 conheci o meu marido, tinha vindo de Angola, passado três meses de namorar com ele, arrendamos esta casa porque aquela ali era mais pequena (...) (E9, Mulher, 73 anos, Viúva, Analfabeta, Reformada, reside na freguesia da Estrela, Lisboa).

“Vivi na casa dos meus pais, depois quando me juntei aluguei uma casa em Santo Estevão em Alfama e como pagava 400 euros, tive a minha filha e o pai ficou desempregado, tive de mudar de casa. A habitação também era mais pequena, tinha um quarto, uma cozinha e uma casa de banho” (E11, Mulher, 34 anos, União de facto, 6º ano, Auxiliar de ação social, reside na Mouraria, Lisboa).

“Foi a casa onde nasci, depois foi para uma [casa] que comprei na rua mas tive de a vender porque só tinha um quarto e como adotei a minha filha,, e exigiram um quarto, tive de mudar de casa. Em 2009, os empréstimos estavam baixos por causa da crise e optei por vender a minha casa ao desbarato, cerca de 70 mil euros mas se fosse hoje, . Nesse ano aluguei uma casa no prédio e em 2011 passei para esta ” (E6, Mulher, 55 anos, Casada, 6º ano, Empregada de limpeza, reside na Mouraria, Lisboa).

Na sua generalidade, as habitações caracterizam-se pelo mau estado de conservação, exiguidade do espaço face à dimensão das famílias (E8 e E11) e talvez mais grave do que esta, pela ausência de condições de habitabilidade, incluindo as sanitárias, dadas as consequências que acarreta, quer em termos de higiene, quer em termos de conforto físico e privacidade dos indivíduos (E12, E9).

“O estado da conservação é como pode ver (...) desde canos rotos, passando por paredes muito danificadas (...)”
(E8, Mulher, 40 anos, Casada, 12º ano, Assistente operacional, reside no bairro da Madragoa, Lisboa)

“Não, tem muita humidade. O prédio está em ruínas. Quando fui para lá fiz pinturas e pus um chão novo, mas o senhorio nunca fez obras” (E11, Mulher, 34 anos, União de facto, 6º ano, Auxiliar de ação social, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

“A casa está em mau estado, como lhe disse tenho apenas duas divisões muito pequenas onde não cabe quase nada. Como pode ver tenho rachas em todas as paredes, o chão é velho e o teto muito baixo. Tenho gás de bilha, uma televisão com que me distraio quando estou a fazer o almoço e à noite antes de me deitar. Não tenho casa de banho, tenho sim, uma retrete porque a mandei construir. Para tomar banho vou à junta, a uma amiga ou à minha neta que vive em Santa Iria da Azóia. De oito em oito dias, tomo lá banho” (E9, Mulher, 73 anos, Viúva, Analfabeta, Reformada, reside no bairro da Madragoa).

“A casa é velha, está toda a cair. Sou pequenina e a minha casa também. As minhas amigas dizem que é uma casinha de bonecas, mas o teto está a cair.” (E12, Mulher, 72 anos, Divorciada, Analfabeta, Reformada, reside no Bairro da Liberdade, Lisboa)

4.1.3 Perfil 3- Trajetória residencial marcada pelo apego a uma habitação em particular

Os entrevistados pertencentes a este perfil possuem uma origem geográfica heterogénea: 3 entrevistados nasceram em Lisboa ou periferia, e 2 noutras cidades portuguesas. Para a generalidade, a mobilidade residencial foi motivada pelo desejo de emancipação e qualidade/dimensão da habitação, bem como, devido ao ingresso na faculdade, a procura de outro tipo de habitação ou localização e a melhoria das condições económicas.

“Em pequena morava numa casa pequena [em Santos-o-Velho] com os meus pais, irmãos e avos. Não tínhamos casa de banho, tomávamos banho em banheiras grandes de zinco, uma vez por semana, tínhamos de aquecer a água nas máquinas a petróleo. Nessa altura partilhava um quarto pequeno com a minha irmã num sótão. A minha mãe utilizava sala como uma espécie de atelier de costura. Depois os meus pais foram trabalhar para o Estado, começaram a ganhar melhores ordenados e mudamos de casa [para Campo de Ourique] . Como os meus avos paternos também viviam connosco, acabei por nunca ter um quarto, dormia na sala. Quando me casei é que arranjei esta casa e fiz as obras” (E15, Mulher, 58 anos, viúva , 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Já passei por 7 habitações, todas elas em Lisboa e em regime de arrendamento. Os meus pais iam-se mudando (...) Quando me casei fui para uma, mas só tinha duas assoalhadas, era ali nos caminhos de ferro (...) e depois mudamo-nos para Benfica porque o meu marido gostava muito daquela zona.” (E14, Mulher, 72 anos, viúva , 4ª classe, Doméstica, reside em Benfica)

A maioria das habitações caracteriza-se pelo bom estado de conservação, dado as obras ou reparações realizadas pelos arrendatários, ao longo dos anos, no interior do locado. Todavia, destaca-se

o caso de uma entrevistada cujas obras foram realizadas pelo senhorio já após a implementação do Novo Regime de Arrendamento Urbano (Anexo M- Quadro 4.11).

“A casa está boa porque a conservo e tenho feito obras de manutenção. Não, o senhorio nunca arranjou o prédio nem por fora. Isto já dura há 30 anos, o problema vem-se agravando e ele não quer arranjar (...) Eles queixam-se dos valores das rendas, mas também não fazem obras. O meu senhorio nunca fez obras, já gastei tanto dinheiro com aquela casa. (...)” (E14, Mulher, 72 anos, viúva, 4ª classe, Doméstica, reside em Benfica).

“A casa está conservada porque a tenho conservado, a senhoria nunca deu um tostão. Estou lá há 45 anos e as obras foram sempre à minha custa. Disse-me que podia fazer o que quisesse que não ia aumentar-me a renda e há pouco tempo mandou-me uma carta a dizer que iria aumentar. Mais recentemente, gastei cerca de 2500 euros, no total foram 5 mil euros” (E16, Homem, 74 anos, Casado, 4ª classe, Reformado, reside na freguesia da Estrela).

“Agora a casa está boa, o senhorio fez obras em 2007 e emprestou-me uma casa pela mesma renda a poucos metros da minha enquanto decorriam as obras. Mas durante muitos anos, o senhorio não fez obras, eramos nós ou o senhor António Maluco que vinha fazer as reparações e pintar” (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa).

No que respeita ao regime de ocupação, constata-se a forte expressão do arrendamento e dos contratos anteriores a 1990 (Anexo M- Figura 4.12).

“O primeiro contrato data de 1922 (...) foi assinado pelo meu avô”. (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

4.5 Perceções sobre o NRAU: efeitos no mercado de arrendamento e de habitação em geral

Face ao que se conhece sobre as orientações da Associação de Inquilinos Lisbonenses e, com base na entrevista realizada a um dos seus dirigentes, não será deslocado afirmar que desde a sua génese, a representação dos inquilinos e dos seus interesses e direitos tem sido um objetivo sempre presente. Não obstante, como revela o dirigente, de momento não existe qualquer tipo de direito à habitação para o utilizador: *“ter acesso a uma habitação, por uma renda acessível aos rendimentos tem sido um desafio crescente para a maioria das famílias”*. Como refere o dirigente, fazendo uma pequena contextualização histórica, antes de 1910, o processo de arrendamento consistia num contrato como tantos outros, isto é, um acordo celebrado por duas partes, onde se determinava um preço e um prazo para a utilização do locado. Com a instauração da República em 1910, assiste-se a uma “desvirtuação” do mercado de arrendamento com o congelamento das rendas urbanas, como forma de equilibrar o fosso existente entre aqueles que tinham maior riqueza e os que se encontravam em situação inversa. Apesar das medidas tendentes à atualização das rendas nos anos seguintes, em 1948, enquanto outros países recuperavam da guerra, o regime salazarista reintroduziria o esquema de congelamento das rendas. O objetivo era sobretudo congelar salários e fixar preços de primeira necessidade, todavia, à medida que o tempo ia passando as rendas iam-se depreciando: *“aquilo que se pedia de renda correspondia ao salário de um indivíduo (...) o valor das rendas, para além de conduzir a uma insuficiência de oferta, conduziu a uma*

sobrelotação do locado, recorrendo-se à hospedagem para o pagamento das rendas, um esforço das famílias, é certo, para compensar o valor despendido”.

Nos anos mais recentes, embora se conheça as iniciativas legislativas que anunciam a intenção de dinamizar o mercado de arrendamento, não se tem registado um significativo aumento do sector. Como defende o dirigente em entrevista: *“não houve grande aumento do arrendamento, o pequeno aumento está relacionado com a austeridade – o fecho do crédito à habitação obrigou um conjunto de famílias a voltar-se para o arrendamento (...)”.*

Para o entrevistado, as regras do jogo são altamente penalizadoras para o utilizador: *“ a lei dos despejos é uma lei terrorista porque veio aterrorizar uma camada de população idosa, fragilizada, com rendimentos médios relativamente baixos, proporcionando aumentos de renda exagerados quer para as próprias condições do locado quer porque, ao longo dos anos, os arrendatários substituíram-se aos senhorios na realização de obras”.* Com base nas suas palavras *“ o NRAU veio desbloquear o alojamento local , um negócio de pequena dimensão com serviços e equipamentos mínimos e, desviar habitação para o turismo(...) Porém e segundo o entrevistado, “ o alojamento turístico, aquilo a que muitos chamam “bed and breakfast” não pode passar por destinar um conjunto de apartamentos para hotelaria sem que se assegurem quaisquer exigências em termos de segurança e higiene através de plataformas sem as mínimas condições”.* Segundo o entrevistado, nos primeiros 6 meses da aplicação da lei, registaram-se cerca de 10 mil pedidos de ajuda. As principais dúvidas de quem recorre aos serviços prendem-se, sobretudo, com as regras dos novos contratos, caducidade do prazo de resposta aos comunicados do senhorio, o cálculo para atualização da renda, a aplicação correta do coeficiente anual, realização de obras e tentativas de despejo fora da lei. Como refere o entrevistado, as diferentes formas de pressão são dirigidas por proprietários individuais e empresariais *“ uns de forma canina, outros de forma mais educada”.*

Relativamente às perceções dos entrevistados face ao Novo Regime do Arrendamento urbano, verifica-se que a maior proporção de indivíduos apenas tomou conhecimento da lei quando começou a ser afetado por esta. Curiosamente, é, entre os indivíduos mais instruídos e os sem qualquer grau de ensino que se verifica um maior desconhecimento da lei (Anexo N – Quadro 4.13).

Uma leitura mais atenta das entrevistas permite, apesar de tudo, entender quais as perceções dos indivíduos relativamente aos efeitos do NRAU no mercado de arrendamento e de habitação em geral. Em geral, o aumento do valor das rendas (especulação) e do alojamento para fins turísticos são, para os entrevistados, os efeitos mais visíveis da lei (Anexo N – 4.14). Na ótica dos entrevistados pertencentes ao primeiro perfil, a especulação no mercado de arrendamento, o aumento do turismo, a sobrevalorização das habitações degradadas, o aumento do número de despejos, e a perda de identidade com o local, bem como, a incapacidade de aceder às habitações do centro da cidade são apenas alguns dos efeitos gerados por esta medida legislativa:

“É assim, hoje em dia está péssimo... a cidade não está feita para residir mas para turismo e desprotege completamente quem vive cá. Vejo certos anúncios de 700 euros por um t0 que está a cair de podre. Tendo em conta o panorama geral, a proximidade de transportes e serviços compreendo o valor praticado pela senhoria mas, preferia que as despesas já estivessem incluídas. Recentemente, vi anúncios nas Caldas da Rainha e consigo alugar um ti em ótimas condições por 250 euros(...) A lei beneficia única e exclusivamente os turistas, criando entraves à entrada de residentes.”(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

“A cidade está a ser ocupada por turistas e nós portugueses e sobretudo, os lisboetas, estamos a ser negativamente afetados por esta realidade porque é muito difícil encontrar uma casa para arrendar e estou a passar por isso. Neste momento, estou à procura de uma casa com um valor minimamente acessível e os valores são exorbitantes, não estão feitos para as nossas condições de vida nem para aquilo que recebemos ao final do mês. Portanto, é uma realidade difícil, é um flagelo enorme ver pessoas idosas serem despejadas da habitação onde viveram toda uma vida para que as casas possam ser alugadas a preços exorbitantes e muitas vezes estamos a falar de casas velhas e com muitos anos que estão a ser sobrevalorizadas.” (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, São João da Talha, Loures)

Os relatos dos entrevistados pertencentes ao segundo perfil apontam, para além dos já mencionados, outros efeitos, como a eclosão de contratos precários, a venda de edificado municipal e o sentimento de insegurança decorrente da ameaça do turismo relativamente à possibilidade de perda da habitação (Anexo N – Quadro 4.13). Estas apreciações vão ao encontro de questões já referidas como a dificuldade de acesso à habitação pelos locais, o desfazamento entre salários e os novos preços praticados, a mercadorização do espaço urbano, a expulsão dos locais e o desmantelamento do direito à cidade face às influências das novas dinâmicas urbanas.

*“Quem aprovou esta lei devia vir ao terreno, certificar-se do impacto que isto ia ter. No entanto, tenho noção que os proprietários, durante vários anos, saíram prejudicados com os rendas aplicadas a alguns inquilinos. Mas esta forma não é a mais correta, poderia haver uma lei que lhes desse alguns direitos mas não uma lei que prejudique os arrendatários e os mande para o olha da rua. Os impactos são muito graves, não acredito que a maior parte das pessoas ganhe um ordenado acima do mil euros. A maior parte das pessoas deve receber o ordenado mínimo nacional, e para os valores de renda que estão a ser aplicados ninguém consegue alugar casa. **A cidade de Lisboa vai deixar de ter habitantes portugueses, falo por mim, nas condições em que estão já nem consigo arranjar casa nos arredores de Lisboa]. Agora que se fala tanto em direitos, pode-se mesmo aplicar o termo de racismo social.** (...) Não falo na freguesia da Estrela porque agora é maior, mas dos 100% dos habitantes do bairro da Madragoa só restam 20%, já foram todos embora. Numa rua somos capazes de ver 10 prédios para alojamento local. Se me perguntar se são legais não sei, porque segundo a lei um edifício que sirva para alojamento local tem de ter uma tabuleta à porta. E a maior parte não tem. Por isso não sei se, em termos legais, a lei está a ser bem aplicada. Devia de haver mais fiscalização.” (E8, Mulher, 40 anos, Casada, 12º ano, Assistente operacional, reside no bairro da Madragoa)*

“Isto do turismo é que está a prejudicar os moradores, está errado pôr as pessoas na rua para que os estrangeiros possam ter casa. Não sei ler nem escrever, mas sei que isso está errado. Deviam por as rendas mais baratas para as pessoas que não podem.” (E9, Mulher, 73 anos, Viúva, Analfabeta, Reformada, reside no bairro da Madragoa)

“Esta lei tem de mudar, claro! Já encontrei uma casa, dentro da freguesia, através de pessoas conhecidas, se fosse através de uma imobiliária nunca conseguiria encontrar uma renda acessível que pudesse pagar. O meu contrato de arrendamento é precário, são dois anos, mas dois anos são insuficientes, daqui a dois anos a senhoria falece ou transforma aquilo em airbnb. Tenho 1 ano para sair perante a lei, mas ninguém encontra casa num ano. (...) Por exemplo, quem tem um contrato de arrendamento novo, o senhor pode dizer: o seu contrato acaba dentro de 5 meses e não quero renovar. O inquilino só pode acatar aquilo que o senhorio diz.” (E10, Mulher, 40 anos, União de Facto, 12º ano, Empregada de Balcão, reside na Mouraria, Lisboa)

*“As pessoas estão a ser despejadas das suas casas, pelos proprietários para transformarem os prédios em alojamento local. **A lei tem ajudado e muito, há facilidade em vender prédios e firmas particulares interessadas em transformar os prédios em AL..** E a Camara tem ajudado ao vende os melhores prédios a particulares, tenho a impressão que na parte da baixa há mais de 40 unidades de AL, só aqui no beco existem 17 alojamentos. Estou numa casa sem condições, com a obras a decorrer todos os dias dentro do prédio, a levar com lixo e pó, já para não falar no ruído que já é conhecimento da Câmara. O senhorio quer transformar o meu andar em Alojamento local e por isso quer correr comigo. **A lei atual permite que se façam obras nos prédios sem licença (...).**”* (E7, Homem, 71 anos, Divorciado, 5º ano, Reformado)

“Hoje em dia as pessoas sem possibilidades não conseguem alugar uma casa. Na rua onde moramos não se vê ninguém, só ladrões que vem de propósito para assaltar os turistas.” (E11, Mulher, 34 anos, União de facto, 6º ano, Auxiliar de ação social, reside na Mouraria, Lisboa)

“Os que vêm para cá não são turistas. O verdadeiro turista sabe para o que é que vai. Passo a citar o movimento morar em Lisboa, “Turistas somos todos nós!”. Já não são só reformados ricos que vêm para cá, são também trabalhadores precários. Esta lei abriu a porta a tudo e mais alguma coisa.” (E13, Homem, 55 anos, Solteiro, 9º ano, Desempregado, reside em Arroios, Lisboa)

Mais do que em qualquer dos perfis anteriores, os discursos dos entrevistados pertencentes ao terceiro perfil envolvem apreciações que ressaltam a situação de injustiça anterior à implementação da lei.

“Sinceramente, acho que há senhorios prejudicados, muitas pessoas tem as casas subarrendadas e nem moram lá. Não estou contra os senhorios! Compreendo que os andares, não lhes dá rendimento nenhum porque tem de pagar o IMI e outras coisas mais. Mas a verdade é que , durante anos, a maioria dos senhorios não fez nada e puseram dinheiro para o bolso, agora estão a sentir... Alguns mais valia darem os andares aos inquilinos, que ainda fazem negócio com as casas. Há muitas casas a cair e elevadores por arranjar e alguns senhorio não fazem nada. É o meu caso, por isso mesmo, tenho recorrido a estas vias...” (E14, Mulher, 72 anos, viúva, 4ª classe, Doméstica, reside em Benfica)

“Deveria ter havido uma atualização das rendas há mais tempo, mediante os rendimentos, as condições e a localização das casas.” (E16, Homem, 74 anos, Casado, 4ª classe, Reformado, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Muitas preferem alugar a turistas e ganhar mais num dia, do que alugar o mês a residentes. É a especulação, isto faz com que os preços das rendas aumentem cada vez mais.” (E16, Homem, 74 anos, Casado, 4ª classe, Reformado, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Nos bairros populares como Alfama e Mouraria, há casas fechadas que eles compram e alugam aos turistas. Ainda há dias deu uma senhora na televisão que vive numa casa sem as mínimas condições e os proprietários da casa querem correr com ela. (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Não concordo com esta lei, aliás a lei não deveria estar assim. Esta lei faz-me lembrar o tempo do Salazar, os ordenados são baixos, os senhorios não querem fazer obras e as rendas altas face aos ordenados.” (E15, Mulher, 58 anos, viúva, 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

Para além destes efeitos, o desenraizamento e o desaparecimento de moradores, embora observável no primeiro perfil, assume particular importância no caso dos entrevistados que integram o segundo e terceiro perfil. Da análise dos discursos dos entrevistados, é possível verificar a importância das redes de suporte social em termos da ajuda material (bens ou dinheiro), assistência e partilha de atividades; da orientação (conselhos e informações), ou até mesmo da interação positiva em situações de socialização e bem-estar (Barrea e Ainlay, 1981). Em termos de suporte informal, um número significativo de entrevistados destaca a importância das interações entre vizinhos, não só; em termos de socialização como no apoio a membros dependentes de cuidados:

“Se for uma coisa instantânea, se precisar de ir ao hospital ou que alguém fique com a minha filha tenho sempre o apoio dos meus vizinhos. (E6, Mulher, 55 anos, Casada, 6º ano, Empregada de limpeza, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

“Sim, o meu marido trabalha de noite, mas se precisar de ir ao hospital deixo os meus filhos com os vizinhos. Atualmente, já não posso contar com a ajuda da família, sendo que os membros que aqui moravam foram vítimas de despejo. (E8, Mulher, 40 anos, Casada, 9º ano, Assistente operacional, reside no bairro da Madragoa, Lisboa)

“Conto muito com o apoio dos vizinhos, nós vivemos num bairro onde as pessoas residem há mais de 30 anos e tem uma relação muito próxima e familiar. Os nossos vizinhos da frente prestam apoio em vários níveis, são eles que recebem as encomendas quando não estamos em casa e tomam conta dos animais.” (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em São João da Talha, Loures)

No entanto, alguns entrevistados manifestam o seu descontentamento face ao esvaziamento dos centros das cidades e enfraquecimento dos laços de vizinhanças:

“Não temos jovens, não temos crianças, não temos ninguém. O que podemos fazer para puxar pessoas para aqui? Primeiro, é preciso haver população, para pudermos construir algo, pessoas que tragam filhos para conhecer o

espírito bairrista. Nós ainda sabemos o que é ser bairrista. Brinquei muito na minha infância, não tenho trauma algum. Nunca pensei chegar a esta idade e estar nesta situação, por causa de uma habitação a que tenho direito, nem um animal se pode por na rua porque é proibido.” (E5, Mulher, 48 anos, viúva, 7º ano, Empregada de limpeza, reside no bairro da Madragoa, Lisboa)

“Antigamente as casas eram muito velhas, nem casas de banho havia, mas as pessoas relacionavam-se umas com as outras e ajudavam-se. A verdade é que à medida que os mais antigos foram morrendo, os laços de vizinhança perderam-se. Agora os vizinhos são estrangeiros, não os conheço. A maioria não tem nenhuma preocupação em manter os espaços comuns limpos.” (E15, Mulher, 58 anos, viúva, 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela)

4.6 Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias habitacionais

No que respeita aos impactos do Novo Regime do Arrendamento Urbano na situação habitacional dos próprios, a análise mostrou que as perceções dos sujeitos entrevistados traduzem a exposição a diferentes riscos e constrangimentos, bem como, as estratégias e possibilidades equacionadas pelos próprios como forma de adaptação às circunstâncias.

4.6.1 Perfil 1: Incapacidade de acesso às habitações do centro e áreas periféricas

A incapacidade de aceder às habitações do centro da cidade tem sido, de facto, um desafio enfrentado pelos indivíduos pertencentes a este perfil (Anexo O – Figura 4.15). Não é difícil de perceber por é que isto sucede. Os valores inoportáveis no centro, extensíveis aos arredores de Lisboa, o aumento do preço das habitações para venda, bem como, a desproporcionalidade entre o preço das habitações e os níveis salariais têm, de facto, dificultado o comprometimento destes entrevistados com o arrendamento ou compra de habitação. Estas questões fazem sentido à luz de um contexto de novos riscos sociais, marcado pela precariedade do mercado de trabalho e pelas dificuldades de acesso à habitação. Convém, no entanto, ressaltar, que este último é um fenómeno que se tem vindo a propagar a outros lugares da Área Metropolitana de Lisboa, o que significa não apenas o arredar da população do centro das cidades, mas tornar o acesso à habitação, em geral, cada vez mais difícil.

“As rendas estão altíssimas, posso dizer-lhe que na minha zona, em Alfovelos, alugar um t1 custa 600 euros, porque temos muitos serviços e transportes. Por outro lado, os ordenados são cada vez mais baixos, viver em Lisboa está bastante caro e as pessoas preferem ir para a periferia. Os ordenados não estão de acordo com os valores de renda praticados em Lisboa, é impensável uma pessoa com o ordenado mínimo viver em Lisboa, mesmo até num quarto, cujas rendas rondam os 400 euros mais despesas.” (E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante, reside em Alfovelos)

“Mas, por exemplo, Moscavide está fora de questão já que as rendas rondam os 500 euros, casas antigas e a precisar de obras. Para comprar, um t2 rondam os 170/180 mil euros. Muito sinceramente, o pagamento mensal ao banco não poderia ultrapassar os 300 euros para viver desafogadamente ou 350 euros, a puxar muito e a contar com o ordenado do meu namorado, porque tenho um rendimento muito abaixo daquele que deveria ter

para a minha categoria profissional, daí que tenha dito anteriormente que as pessoas precisam de começar a receber de acordo com as suas funções”.(E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, São João da Talha, Loures)

Em geral, as estratégias equacionadas pelos indivíduos entrevistados passam por encontrar outra habitação, continuar a viver em casa dos pais ou até mesmo construir uma habitação própria (Anexo O – Figura 4.18).

“Tenho noção que o meu namorado tem um bom ordenado e tenho as minhas poupanças, quando acabar a licenciatura penso em arranjar emprego e claro, procurar casa numa zona mais sossegada fora de Lisboa. Se nos afastarmos um pouco mais de Lisboa vemos que os preços começam a decrescer.” (E1, Mulher, 27 anos, união de facto, 3º ano de licenciatura, estudante, reside em Alfovelos)

“Uma das estratégias passa por viver na casa dos pais até mais tarde, já que não tenho poder económico para sustentar uma casa sozinha. E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga, reside em Carvalhais, Torres Vedras)

“A senhoria já deu a entender que a casa é herdada, e o sitio onde está a viver está degradado e disse quer a casa para viver, às vezes insiste para saber quando vamos sair de lá, mas depois vai sempre pondo novos inquilinos. Não compreendemos a posição dela mas também não me surpreenderia que ela chegasse lá e dissesse para sairmos”. (E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

“Nós já procuramos tanto na nossa zona como arredores, vimos uma ou outra casa que nos interessou, mas, ainda assim, as rendas eram excessivas para aquilo que, neste momento, podemos pagar. Portanto, estamos com um projeto muito pessoal no que respeita à habitação que ainda não sabemos se será concretizável, vai estar dependente de questões burocráticas, dado o meu pai estar em processos de partilhas, e ser uma grande propriedade próxima de Lisboa e perto de transportes públicos. Estamos a equacionar a hipótese de ser anexada uma parte do terreno do meu pai e construirmos uma habitação própria, uma alternativa mais económica como uma casa modelar, com valores mais acessíveis para pagar um empréstimo ao banco. Mas a nossa alternativa a arrendar é a habitação própria. Fazemos tensões de ter uma casa nossa, mas o centro de Lisboa está fora de questão. (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em São João da Talha, Loures)

Embora, duas das entrevistadas tenham mostrado desconhecer os apoios sociais disponibilizados à habitação, as restantes parecem ter um conhecimento mais aprofundado dos benefícios sociais no âmbito do arrendamento para jovens (Anexo O- Figura 4.19).

“Sim, no meu trabalho ocasionalmente trato desses apoios como o porta 65 jovem ou semelhantes, que permitem aos jovens pagar menos renda, mas nalguns casos é difícil de conseguir. De forma geral, é um bom apoio para início de vida dos jovens. Aquilo que poderá revolucionar a habitação é das duas um: ou as casas deixam de estar sobrevalorizadas e para isso terá de haver toda uma reestruturação do mercado de habitação, porque há casas velhas caríssimas que não valem o preço a que estão, mas isso é uma questão transversal a todo o país, ou as pessoas começam a ganhar ordenados de acordo com as funções e o trabalho que desempenham, já que a maior parte recebe muito abaixo do que é justo e merecido. Com melhores condições financeiras conseguimos também

aceder a habitações mais condignas. Os preços das casas estão a subir e os rendimentos nem por isso.”(E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em São João da Talha, Loures)

“Tenho conhecimento de alguns apoios, por exemplo, algumas das pessoas que falam disso comigo e se candidataram a porta 65 jovem acham o programa bastante útil, têm é de ser rápidos e tratar de tudo assim que o programa abre.” (E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

“Não penso para já sair de casa” E4, Mulher, 25 anos, Solteira, Licenciatura, Psicóloga)

Para a maioria das entrevistadas, os fatores de ordem pessoal e financeira limitam a compra de uma habitação no centro ou até mesmo nos arredores de Lisboa (Anexo O – Quadro 20).

“Não tenho condições pessoais e financeiras para comprar casa, mas se tivesse não seria em Lisboa. Para arrendar sozinha seria impossível, teria de ser na mesma perspetiva, com conhecidos ou desconhecidos”.(E2, Mulher, 24 anos, solteira, Licenciatura, Assistente social, reside em Campolide, Lisboa)

Por outro lado, a maioria dos indivíduos gostaria viver no local de residência atual ou nos arredores, excetuando-se o caso de E1 que pretende regressar ao local de nascimento. Face aos constrangimentos financeiros que impossibilitam o acesso às habitações do centro da cidade, para uma das entrevistadas, a opção por continuar a viver no mesmo local de residência tem em conta a acessibilidade económica, a centralidade, a familiaridade/enraizamento no local e as características ambientais como a ausência de ruídos e tranquilidade do bairro (Anexo O – Quadro 4.21) .

“Gostaria de continuar a viver onde vivo. Estou muito enraizada ao sítio onde estou, não só à família, às pessoas da terra, gosto do bairro é tranquilo e sossegado e de forma geral, consigo desfrutar do melhor dos dois mundos: por um lado é a proximidade a lisboa, estou muito próxima de moscavide e do centro comercial vasco da gama por outro tenho o privilégio de viver num bairro tranquilo um pouco afastado da confusão e do comercio interno, onde as pessoas são muito unidas e entreadjudam-se bastante. Portanto gostaria de continuar a viver onde vivo ou nos arredores. (E3, Mulher, 24 anos, Solteira, Licenciatura, Assistente social, São João da Talha, Loures)

4.6.2 Perfil 2- Expulsão do centro da cidade

Em traços gerais, o conjunto de entrevistados que integram este perfil, tem sido confrontados com expulsão das habitações, devido à cessação dos contratos de arrendamento, realização de obras e construção de alojamentos para fins turísticos (Anexo O – Quadro 4.15).

“O despejo iminente, o meu e dos meus vizinhos. Houve muitos vizinhos do prédio que já foram embora. Estamos todas a entrar em depressão.” (E6, Mulher, 55 anos, Casada , 6º ano, Empregada de limpeza, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

“Esta lei é prejudicial para os inquilinos porque a lei anterior protegia as pessoas com mais de 65 anos e os doentes e esta não.. A antiga O atual NRAU não obriga a renovação dos contrato, ou seja, os senhorios podem se opor à renovação do contrato de arrendamento. Recebi uma ordem de despejo do Balcão de Arrendamento e respondi nos 15 dias, conforme a lei e estou à espera de julgamento. Entretanto, continuo em casa e a pagar a

renda. (...) Não houve possibilidade de atualização da renda, ele quer correr comigo taxativamente . A lei antiga dizia que pessoas com 65 ou mais ou com mais de 60% de incapacidade estariam protegidos, a atual já não é assim”. (E7, Homem, 71 anos, Divorciado , 5º ano, Reformado, reside no bairro de Alfama, Lisboa)

“Recebi uma carta a dizer que o prédio já estava vendido(...) Supostamente o senhorio teria de me dar uma casa ou pagar uma indemnização .”(E9, Mulher, 73 anos, Viúva, Analfabeta, Reformada, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

A iminência de despejo revela-se; o maior dos problemas para estes entrevistados. No entanto, os relatos evidenciam outros constrangimentos ao nível da saúde, os impactos na vida familiar, a incerteza quanto à permanência nas habitações, causada em parte pelos novos contratos de curta duração, mas igualmente, a insegurança do arrendamento face à segurança da propriedade .

“Hoje em dia estamos todos com depressões, pessoas com palpitações, crianças menores que veem os pais desta maneira. Esta lei está a acabar com as nossas vidas e a destruir a nossa saúde. Se isto não mudar, estaremos na rua não tarda, sem termos direito a nada. A lei tem de mudar para contratos de longa duração. As pessoas tem de ter segurança, sair de casa para o trabalho e saber que podem voltar. As pessoas com uma certa idade não estão a aguentar a pressão. Não temos a culpa da banca rota do país, sempre pagámos tudo e agora até nos tiram as casas? Eles tem de falar da mesma maneira que nós falamos, ao invés de apresentarem artigos e mais artigos que não compreendemos. Não queremos igualdade mas sim, equidade. .”(E5, Mulher, 48 anos, viúva , 7º ano, Empregada de limpeza, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

“O problema que isto me causou é ter de ir para o olho da rua, porque não tenho condições monetárias, e como tenho menores corro o risco de ter a proteção de menores atrás de mim porque não tenho condições para dar um teto aos meus filhos. (...) A ideia com que fico é que vai vender o prédio, restaurar andar a andar para alugar por rendas exorbitantes a residentes com poder económico ou a turistas que é a moda. Posso-lhe dizer que fui ver uma casa, uma cave, com dois quartos, só tinha duas janelas para trás, e pediam 2000 euros. Em campo de Ourique por um t2, pedem 1750 ou mais, se fosse para um t3 seria um ideal visto ter uma menina e dois rapazes no entanto, pedir-me-iam um valor ainda mais alto. Ainda não consegui ver uma casa em Lisboa por menos de 1000 euros, como Lisboa está a praticar estes valores absurdos, os arredores estão a elevar os preços. Para o meu poder monetário, não tenho condições para alugar fora de Lisboa. Mesmo que pague 500 euros [de renda], com dois ordenados mínimos, fica difícil suportar as despesas. E como é que consigo comer e alimentar os meus filhos? Quem fez e aprovou a lei não pensou nisto, implantaram o cancro em Lisboa , uma doença que, muitas vezes, só damos conta quando está em fase terminal. E depois pergunto onde é que os políticos, deputados e afins, vão angariar votos? Aos estrangeiros?) .(E8, Mulher, 40 anos, Casada , 12º ano, Assistente operacional, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

“Primeiramente, o senhorio falou comigo pessoalmente. Disse-lhe que podia falar, mas queria uma carta registada, ele enviou-me mas não estava assinada pelos outros sócios. Peguei na carta e levei-a à advogada que me disse que não valia nada em termos de lei. Ele pensava que não ia avançar mais, que ia aceitar a carta e ficar por ali. Ele disse que tinha de deixar a casa até 31 de Março ou tinha de pagar 1/8 das obras. Agora até 31 de Março deste mês tenho de me ir embora. Se não tivesse arranjado uma casa não sei para onde ia. A casa para onde vou custa 550 euros, mais 150 euros, mas parece que ganhei o euro milhões. É um t4, tem quatro quartos, é

uma boa casa, mas foi por conhecimento. Quem tem casa própria não sabe o que é isso! O senhorio pode fazer o que quiser com a propriedade! (...) Foi muito stress, pois não é fácil lidar com a situação, para onde vou com as minhas crianças, com o ordenado que tenho?. O meu ordenado não dá para pagar as rendas do mercado, então para pagar as rendas de 800 ou 1200 na freguesia é impossível. E já 400 euros é muito... (E10, Mulher, 40 anos, União de Facto, 12º ano, Empregada de Balcão, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

Perante a situação de expulsão, a maioria dos entrevistados refere ter procurado apoio jurídico ou recorrido a algum tipo de apoio social à habitação. Perante a situação de irregularidade salarial, os biscates ou trabalhos pontuais surgem como uma oportunidade destes indivíduos aumentarem o seu rendimento mensal:

A senhoria proibiu o subarrendamento de quarto, mas também não gostava de privar o a minha família de privacidade, prefiro trabalhar um pouco mais- arranjar uns trabalhos de costura e o meu marido uns trabalhos como estofador. (E10, Mulher, 40 anos, União de Facto, 12º ano, Empregada de Balcão, reside no bairro da Mouraria, Lisboa)

A maioria dos entrevistados conhece os apoios disponibilizados à habitação já que, pelo menos três deles, recorreram ao subsídio municipal de arrendamento e ao concurso “Habitar o Centro Histórico” que disponibiliza 100 fogos, mais recentemente criado pela Câmara de Lisboa (Anexo O – Quadro 4.19). No entanto, para outros indivíduos, a ausência ou insuficiência de informação, os critérios de acessibilidade e a não garantia de que lhes seja reconhecida a assistência solicitada dificulta o acesso aos apoios disponibilizados.

“Os nossos ordenados não são compatíveis com a taxa de esforço que os programas exigem . Mas que tipo de ajuda é essa: é para ajudar quem não tem ou para ajudar quem tem bons ordenados? O preenchimento da candidatura é através da net, não há uma pessoa com quem se possa falar, nem deixa passar para outra página por causa da taxa de esforço. Quando fiz a simulação de 1300 euros já deixou, mas se ganhássemos esse dinheiro não precisamos de pedir ajuda.” (E10, Mulher, 40 anos, União de Facto, 12º ano, Empregada de Balcão, reside no Bairro da Mouraria, Lisboa)

Ademais, dado os baixos rendimentos e contratos de trabalho precários, muitos indivíduos revelam não ter capacidade para contrair um empréstimo bancário que lhe possibilite a compra de casa, recorrendo por isso ao regime de arrendamento (Anexo O – Quadro 4.20).

“É assim para a situação em que estamos hoje, estou a ponderar porque aquilo que se fica a pagar de empréstimo, provavelmente, não atinge o valor de renda que estou a pagar e meus filhos hão-se usufruir da casa. Mas temos as condições de trabalho, sou trabalhadora precária e não sei o que pode acontecer. Se um dos membros não estiver fixo, e neste momento acontece a ambos, [os bancos] não emprestam dinheiro.(E8, Mulher, 40 anos, Casada , 12º ano, Assistente operacional, reside no bairro da Madragoa, Lisboa)

“Nunca tive dinheiro para comprar uma casa. Acha que duzentos e tal euros dá para comprar alguma coisa? Não dá (...)(E12, Mulher, 72 anos, Divorciada, Analfabeta, Reformada, reside no bairro da Liberdade, Lisboa)

Os discursos dos entrevistados, como é o caso de E6 e E7, evidenciam, o gosto por continuar a residir no mesmo local, dado o enraizamento e apego ao bairro, fatores de centralidade e a proximidade a equipamentos e serviços.

“Aqui na Mouraria, é o que sempre digo nasci na Mouraria, criei as minhas raízes e é aqui que vou morrer”. (E6, Mulher, 55 anos, Casada, 6º ano, Empregada de limpeza, reside no Bairro da Mouraria)

“A minha ideia é ficar aqui, tenho a minha vida em Lisboa, fui operado ao coração e tenho de ter acompanhamento médico”(E7, Homem, 71 anos, Divorciado, 5º ano, Reformado, reside no bairro de Alfama, Lisboa)

4.6.3 Perfil 3 - Pressão : aumento do valor das renda

A característica comum a estes entrevistados é terem sofrido diferentes formas de pressão por parte dos senhorios. Em geral, os sujeitos entrevistados, com contratos anteriores a 1990, têm sido confrontados com a atualização do valor da renda no âmbito do NRAU. Entre os maiores constrangimentos, destacam-se o aumento do valor de renda mensal, a falta de resposta às comunicações, tanto por parte do locatário como do senhorio, bem como, o desentendimento entre as partes contratantes (Anexo O – Quadro 4.17).

“Recebi, mas tive um problema pessoal e não lhe respondi à carta. Deixei passar o prazo de resposta. Pagava 200 euros e agora vou pagar 650 euros. Tentei chegar a um acordo mas o senhorio não cedeu, ou largava a casa ou pagava o que ele queria.” (E15, Mulher, 58 anos, viúva, 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela)

“Sim, ele mandou-me uma carta a comunicar o aumento para 350 euros, aliás mandou a todos os vizinhos. Depois manda-lhe a contraproposta com aviso de receção e nunca me deu uma resposta. Ele é uma pessoa mal educada, sem educação, ele tem os direitos dele e eu tenho os meus. Veja bem, durante anos, pôs o recibo em nome de uma pessoa que já cá não estava.” (E14, Mulher, 72 anos, viúva, 4ª classe, Doméstica, reside em Benfica)

“Depois das obras aumentou a renda, até fui a tribunal. Há cinco anos ele mandou-me uma carta mas não dei resposta, aquilo passou-me ao lado. Agora mandou, novamente, uma carta a dizer que a casa estava avaliada em 750 euros, liguei-lhe e marquei uma reunião no escritório da firma. Recorri ao apoio da advogada da junta e disse-me que o problema foi não responder à carta. A minha afilhada disse que não tinha possibilidade de suportar uma renda desse valor e que, apesar de me ajudar com algum dinheiro, teria de baixar o valor da renda. Ele sabia que eu tinha recebido algum dinheiro quando me vim embora do atelier, mas o dinheiro não dura para sempre (...)” (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

Quando questionados sobre as estratégias para fazer face às circunstâncias, parte significativa do grupo de entrevistados, diz ter recorrido ao apoio jurídico de carácter tendencialmente privado.

De um modo geral, as entrevistas revelam que os indivíduos conhecem pouco os apoios disponibilizados à habitação e ao contrário do grupo anterior, evidenciam uma atitude de desconfiança sistemática, acreditando na magreza dos resultados a obter.

(...) já pedi apoios sociais, pedi apoio à segurança social para ajudarem-me a pagar a renda e à Santa Casa da Misericórdia, apoios para os medicamentos e um subsídio. Mas a minha sobrinha é que sabe bem dessas coisas. (E19, Mulher, 80 anos, Solteira, 4ª classe, Modista, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

Os subsídios de renda só duram 2 anos, o que é que adianta? Isso não interessa (E15, Mulher, 58 anos, viúva, 12º ano, Administrativa, reside na freguesia da Estrela, Lisboa)

Em geral, a maioria dos entrevistados manifestou a vontade de arrendar casa no mesmo local de residência ou nos arredores de Lisboa, dados os enviesamentos associados à compra de habitação (Anexo O – Quadro 4.20). No entanto, para um dos entrevistados, a compra de uma habitação no mesmo local de residência revela-se uma alternativa mais viável dado o aumento do valor da renda:

“Vou ter de comprar uma casa, ali na zona onde vivo, já tenho algumas em vista.” (E18, Homem, 63 anos, Casado, Licenciado, Professor, reside no Estoril)

Todavia, ao contrário dos indivíduos pertencentes ao perfil anterior, este grupo de entrevistados parece ser mais heterogéneo em termos da escolha do local onde gostaria de residir (Anexo O – Quadro 4.21).

Os diferentes perfis empíricos traduzem uma grande diversidade de perfis sociais, a existência de trajetórias residenciais e geográficas diferenciadas, bem como de situações habitacionais distintas. Estas situações evidenciam também diferentes vulnerabilidades e diferentes exposições aos riscos, nomeadamente, os induzidos pela alteração ao Regime de Arrendamento Urbano, conjugados com as novas dinâmicas urbanas. Da incapacidade de acesso à habitação, no centro ou na periferia, à expulsão ou pressão para saída do centro da cidade, local privilegiado da trajetória residencial destes sujeitos, o direito à habitação, como à cidade, parece comprometido. De facto, sem opções no mercado de arrendamento e possibilidade para investimentos de grande dimensão na compra de casa própria, a liberdade de escolha é cada vez mais limitada.

CONCLUSÕES

Nestas conclusões, retomamos aquilo que entendemos serem as linhas estruturantes dos objetivos que orientaram a investigação. No percurso escolhido, procurou-se identificar os impactos sociais do Novo Regime do Arrendamento Urbano, através da definição de perfis e de níveis de risco em termos da acessibilidade e manutenção da habitação. Para tal, recorreu-se a entrevistas semidiretivas, realizadas a indivíduos incluídos em três perfis empíricos previamente definidos e já pormenorizados. Porém, as situações-tipo que procurámos explorar, não podem deixar de ser vistas à luz dos desenvolvimentos recentes em matéria de política habitacional, e de um contexto mais amplo de liberalização dos mercados, crescente aumento dos fluxos turísticos à escala global e de globalização do investimento imobiliário.

De facto, as medidas legislativas em matéria de revisão do regime do arrendamento urbano, das obras em prédios arrendados e da reabilitação urbana, em conjunto com a simplificação da Lei do Alojamento Local, em 2014, e os pacotes para atração de investimento estrangeiro, (Mendes, 2017:482), contribuíram para uma maior liberalização dos mercados, sobretudo o de arrendamento (Carmo *et al.* 2014:167). Mais especificamente, a lei 31/2012, em cumprimento do memorado entre Portugal e a Troika, veio introduzir algumas alterações ao regime de arrendamento urbano como a condensação e alteração das matérias referentes ao arrendamento urbano, atualização das rendas anteriores a 1990, mediante um processo negocial entre senhorio e inquilino, a transição para o NRAU dos contratos antigos que passam a estar sujeitos às regras aplicáveis aos atuais contratos e criação de instrumentos eficazes de cessação de contrato de arrendamento extrajudicial (PMLJ, 2018). Atendendo às especificidades do NRAU, não podemos deixar de articular este novo regime de arrendamento urbano com o contexto das novas dinâmicas urbanas, nomeadamente, a revalorização do centro de Lisboa, que ganha nova capacidade de atração de investimento e turismo, bem com a descoberta da cidade para o investimento imobiliário. Estas tendências beneficiaram da alteração à lei do arrendamento que, por sua vez, exponenciaram os seus efeitos. De facto e, com base nas fontes estatísticas exploradas, o aumento do preço da habitação, tanto para arrendamento como para venda, a explosão do número de alojamentos locais e o incremento dos Vistos Gold tem contribuído para um cenário de reforço mútuo dessas dinâmicas.

Em consonância com as ideias que se tem vindo a desenvolver, procurou-se interrogar a forma como os sujeitos entrevistados percebem os efeitos do Novo Regime do Arrendamento Urbano no mercado de arrendamento e no mercado de habitação em geral. Neste campo, a análise das entrevistas realizadas tornou claro que, para o conjunto de entrevistados, a lei tem contribuído significativamente para o aumento dos valores da renda e do número de despejos, ao mesmo tempo, que tem vindo a desbloquear o alojamento para fins turísticos. Para além destes efeitos, torna-se igualmente evidente, a perda de identidade do local e para com o local, o desaparecimento de moradores, o que assume

particular importância no caso dos entrevistados que habitam os bairros do centro de Lisboa. Para estes indivíduos, o esvaziamento dos bairros significa o enfraquecimento das redes de vizinhança e, conseqüentemente, a perda progressiva de redes de suporte informal, quer em termos da redução do número de interações, quer em termos da ajuda no cuidado com dependentes.

Em resultado destas novas dinâmicas, os idosos e as franjas sociais mais modestas vão sendo progressivamente despojadas de um recurso cultural que é viver no centro da cidade. Este é, de facto, um dos efeitos do *“aumento da procura destes locais por parte de grupos sociais económica e culturalmente mais dinâmicos”* (Fortuna, 1995) e, crescentemente, por estrangeiros, seja para residência, seja para estadias de curta duração. Note-se porém que, nos tempos mais recentes, o acesso ao centro da cidade começa a ser vedado mesmo às classes médias que, por força destes processos, veem interrompido o seu percurso de instalação no centro da capital. Para estes segmentos, constituídos muitas vezes por indivíduos com grandes níveis de precaridade profissional e rendimentos não compatíveis com as lógicas globais de imobiliário, o acesso à propriedade é cada vez mais difícil, reduzindo a liberdade de escolha destes segmentos e remetendo-os para o arrendamento, que concentra as maiores fragilidades (Pereira, 2018).

No que respeita aos impactos do Novo Regime de Arrendamento Urbano na situação habitacional do próprio, os discursos dos entrevistados traduzem a exposição a diferentes riscos e constrangimentos face ao atual contexto de arrendamento, mas igualmente, o recurso a diferentes estratégias para fazer face à atual situação habitacional.

A incapacidade de aceder às habitações do centro de Lisboa tem sido, de facto, o principal desafio enfrentado pelos indivíduos mais novos e em situação de dependência familiar (Perfil 1) cujas baixas remunerações salariais, mesmo em situação de elevadas qualificações, não acompanham os preços da habitação praticados. Por efeitos de propagação para outros territórios, que não o centro de Lisboa, o problema da acessibilidade à habitação, seja por via do arrendamento ou da propriedade, começa a colocar-se nestes segmentos da população, mesmo na periferia, como ficou visível na análise das entrevistas deste perfil empírico. Algumas das principais estratégias desenvolvidas por estes indivíduos para fazer face a estas circunstâncias, passam pelo adiamento da independência residencial e procura de uma habitação a preços acessíveis nos arredores de Lisboa. Daí que, a posição institucional da Associação de Inquilinos, em torno das vicissitudes da lei, alerte para a urgência de reforma no arrendamento urbano, com medidas tendentes a aliviar os encargos sobre a propriedade arrendada, pressionando o valor das rendas para montantes compatíveis com o rendimento das famílias e a aumentar a oferta através da contratualização entre o sector público e privado de bolsas de habitações destinadas ao arrendamento acessível.

Se por um lado, a cidade de Lisboa tem assistido a um crescimento dos preços das habitações, incompatíveis com os rendimentos médios relativamente baixos da população, por outro, depara-se com

uma contínua e profunda destruição do seu tecido social e cultural, sobretudo nos seus bairros mais centrais. Para os sujeitos que habitam os bairros históricos e populares do centro da cidade, esta não é uma novidade (Perfil 2). Muitos deles têm sido confrontados com a expulsão das suas habitações, não só devido à cessação dos contratos de arrendamento, como à realização de obras e construção de alojamentos destinados a fins turísticos. De modo geral, falamos de um grupo predominantemente constituído por indivíduos a viverem sós, pessoas com mais de 65 anos e famílias com menores ao seu cuidado que se deparam com a expulsão da habitação e do bairro, que assegura redes sociais estáveis e minimamente protetoras face a situações de vulnerabilidade e à emergência de novos riscos. Perante a situação de iminência de despejo, a que se veem juntar quadros de precariedade económica e social, alguns entrevistados referem ter procurado apoio jurídico ou recorrido a apoios sociais à habitação.

Numa terceira situação, estamos perante um grupo de indivíduos cujos impactos da lei se situam ao nível das diferentes formas de pressão exercidas pelos senhorios (Perfil 3). A maioria destes indivíduos, com contratos de arrendamento anteriores a 1990, tem-se deparado com a atualização dos valores de renda ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano e com um aumento significativo dos encargos com a habitação. Os indivíduos de idade mais avançada, com baixas qualificações escolares e de maior vulnerabilidade económica e social, protagonizam a população mais atingida pelos efeitos do NRAU. O risco de perda de habitação é, assim, mais gravoso para estes sujeitos. Neste sentido, e como corroboram, diferentes fontes estatísticas, o aumento do número de despejos coincide com o ano de implementação da revisão ao regime de arrendamento urbano, com tendência a estabilizar, tendo-se assistido, igualmente, a um aumento dos pedidos de apoio para habitação, em 2014.

Face ao que foi dito, torna-se, assim, importante olhar para a forma como as transformações do papel da esfera pública, das famílias e do mercado têm modificado, um pouco por toda a Europa, as políticas urbanas e de habitação, a visão sobre as necessidades habitacionais e a forma de lhes responder, num contexto de crise fiscal do Estado e de instabilidade do mercado habitacional. Importa também destacar que, apesar do seu atraso na consolidação do modelo de Estado Providência, Portugal parece acompanhar os restantes países europeus nestas mudanças. A redução da disponibilidade financeira do Estado, e mesmo do seu papel regulador, faz revalorizar o mercado e o sistema de agentes com capacidade de intervenção, obrigando à revisão das funções públicas e à redução do papel providencial do Estado. Apesar das atuais tendências liberalizantes na esfera da habitação, o desequilíbrio no mercado já vinha de antes: o aumento generalizado do acesso à propriedade da casa e a diminuição ou pelo menos estabilização do arrendamento, bem como, a situação dual do mercado de arrendamento, sobretudo por o arrendamento antigo incidir em zonas centrais, agora mais desejáveis, potenciou os efeitos do NRAU estreitando atualmente as opções, quer no mercado de arrendamento, quer de propriedade (CET/ISCTE, Associados *et al.* 2008). Para este quadro, muito tem contribuído o papel incipiente do Estado, orientando-se na sua maioria para grupos específicos identificados como carecendo de apoio. A informação estatística recolhida torna evidente um desajustamento entre as necessidades habitacionais

e as respostas sociais. Assinala-se que, de um modo geral nos diferentes programas de apoio à habitação (Mercado Social de Arrendamento, Porta 65 jovem), as respostas aos pedidos de ajuda ficam muito aquém do número de candidaturas. Se por um lado, a dimensão dos programas, deixa muitas pessoas desprotegidas, por outro, assegura um apoio insuficiente a tantas outras, surgindo os apoios sociais como uma resposta pouco válida aos efeitos introduzidos pelo NRAU. Torna-se, assim, premente que o Estado regule o funcionamento dos mercados e apoie o acesso ao mercado habitacional da população com mais baixos recursos, facilitando a oferta de habitação a baixo custo.

BIBLIOGRAFIA

- Aboim, S. (2011). “Jovens e Vida Familiar. Observatório Permanente da Juventude”, consultado em 13 de Setembro de 2018 . Disponível em : <http://hdl.handle.net/10451/6144>
- Allen, Judith *et al.* (2004), *Housing and welfare in southern Europe*, Oxford, Blackwell Publishing.
- Alves, Sónia *et al.* (2017), “Arrendamento Privado em Portugal: uma leitura a partir da regulação das rendas”, comunicação apresentada no XI Congresso de Geografia Portuguesa, 9 a 11 de Novembro de 2017, Porto.
- Antunes, Gonçalo (2017), *Políticas sociais de habitação (1820 - 2015): espaço e tempo no concelho de Lisboa*, Tese de Doutoramento em Geografia e Planeamento Territorial, Lisboa, Universidade Nova de Lisboa.
- Azevedo, A. B *et al.* (2016). Home ownership in Southern European countries: Similarities and differences. *Portuguese Journal of Social Science*, 15(2), 275-298, consultado a 4 de Janeiro de 2018. Disponível em : [:http://www.ingentaconnect.com/content/intellect/pjss/2016/00000015/00000002/art00007](http://www.ingentaconnect.com/content/intellect/pjss/2016/00000015/00000002/art00007)
- Banco BPI (2017), “O sector imobiliário em Portugal”, consultado a 26 de Agosto de 2018, Disponível em : https://www.bancobpi.pt/nocachecontent/conn/UCM/uuid/dDocName:PR_WCS01_UCM01061085
- Baptista, Luís Vicente. (2001), “Cidade e Políticas Sociais de Habitação Armadilhas Conceptuais e Metodológicas”, *Cidades-Comunidades e Territórios*, nº3, pag.71-81.
- Barata Salgueiro, Teresa (2006), “Oportunidades e transformação na cidade centro”, *Finisterra: Revista Portuguesa de Geografia*, 81.
- Barata Salgueiro, Teresa (1992), *A cidade em Portugal*, Porto, Porto Afrontamento.
- Barata Salgueiro, Teresa (coord.) (1998), *Globalização e Reestruturação Urbana*, Lisboa, CEG/UL, Estudos de Geografia Humana e Regional.
- Barrea, Manuel e Sheila L. Ainlay (1983), “The structure of social support: A conceptual and empirical analysis”, *Journal of Community Psychology*, 11 (2)
- Barros, Carlos Pestana e J.C Gomes Santos (1997), *A habitação e a reintegração em Portugal*, Lisboa, Edições Vulgata.
- Bourne, L.S. (1981), *The geography of Housing*, London, Edward Arnold, V.H. Winston e Sons.
- Braga, Francisco Moreira (2013), “Mercado Imobiliário em Portugal”, *JURISMAT* , Nº2.
- Bryman, Alan (2012), *Social Research Methods*, New York, Oxford University Press.
- Bonoli, Giuliano. e David Natali (2012), *The politics of the New Welfare State*, Oxford, Oxford University Press.
- Carmo, André *et al.*(2014), “Geografias do Estado Social. Reorganização Territorial, habitação e urbanismo”, em André Carmo e Renato Miguel do Carmo (org), *Estado Social de Todos para Todos, Lisboa*, Lisboa, Tinta-da-china.
- Castells, Manuel (1991) *The Information City: Information Technology, Economic Restructuring and the Urban-Regional Process*, Bsil Blackwell, Oxford.
- Cassidy, Johnson *et al.* (2008). “Home Appreciation Participation Notes: A Solution to Housing Affordability and the Current Mortgage Crisis”, *International Real Estate Review*.
- CET/ISCTE, A. M. Associados, *et al.* (2008). *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013*, Relatório 2.
- CML /Direção Municipal Habitação e Desenvolvimento Local (2016), *Relatório de Monitorização do RAHM*, DGHM/DGS/Núcleo de Gestão de Informação.
- Cócola-Gant, A. (2015), *Tourism and commercial gentrification*, International Conference on “The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow’s urban life “, Urbino (Italy)

- Coelho, Rodrigo. (2016), “O espaço público na construção da cidade portuguesa recente: três décadas em balanço”, *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, n.º 9, consultado 4 de Janeiro de 2018. Disponível em: [dx.doi.org/10.17127/got/2016.9.005](https://doi.org/10.17127/got/2016.9.005)
- DGPJ, Direção Geral da Política da Justiça (2018), *Estatísticas da Justiça*.
- Disney, Richard e Guannan Luo (2017), “The Right to Buy public housing in Britain: A welfare analysis”, *Journal of Housing Economics*, 35.
- Doling, John e Richard Ronald (2010) “Home ownership and asset-based welfare”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 45.
- Edgar, B., H. (2002), “Access to housing. Homelessness and vulnerability in Europe, Bristol/Brussels, The Policy Press/Feantsa.
- Eichholtz, Piet (2011), “Transparency, Integration, and the Cost of International Real State Investments”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Volume 43.
- Elsinga, Marja and Joris Hoekstra (2005), “Home ownership and housing satisfaction”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 20.
- Elsinga, Marja (2007), “Home ownership beyond asset and security - Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries”, Amsterdam, Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology.
- Elsinga, Marja *et al.* (2014) “The Privatisation of social housing: Three different pathways” in Kathleen Scanlon, Christine Whitehead and Melissa Fernández Arrigoitia (2014), *Social Housing in Europe*, United Kingdom, Wiley Blackwell.
- Esping-Andersen, Gosta (1990), *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton, Princeton University Press.
- Fahey, Tony. e Michelle Norris (2011), “Housing in the Welfare State: Rethinking the Conceptual Foundations of Comparative Housing Policy Analysis”, *International Journal of Housing Policy*, consultado a 20 de Maio de 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/233461627_Housing_in_the_Welfare_State_Rethinking_the_Conceptual_Foundations_of_Comparative_Housing_Policy_Analysis
- Ferrera, Maurício (1999), “A reconstrução do Estado social na Europa meridional”, *Análise Social*, vol. XXXIV.
- Ferreira, F et al. (1985), “Perfil Social e Estratégias dos Clandestinos. Estudo Sociológico da Habitação na Área Metropolitana de Lisboa”, Lisboa, CIES/ISCTE.
- Fortuna, Carlos (1995), *Os Centros das nossas cidades: Entre a Revitalização e a Decadência*, Coimbra, Centro de Estudos Sociais n.º 63.
- Forrest, Ray (2008), “Globalization and the Housing Asset Rich: Geographies, Demographics and Policy Convoys”, *Global Social Policy* 8(2), 167-187, consultado em 29 de Dezembro de 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/1468018108090637>
- Guerra, Isabel (2006), *Pesquisa Qualitativa e Análise de Conteúdo - Sentidos e Formas de Uso*, Cascais, Príncipia Editora.
- Guerra, Isabel (2011), “As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos”, *Cidades, Comunidades e Territórios* n.º22.
- Groves, Richard *et al.* (2007). *Housing and the new welfare state: Examples from East Asia and Europe*, Aldershot, Ashgate.
- Groves, Richard (2016), *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*, United Kingdom, Routledge.

- Harrits, Gitte Sommer (2006). “*Individualizing welfare and New Social Risks*”, Paper presented at Welfare State Change, Conceptualisation, measurement and Interpretation, St. Restrup Herregaard, Denmark.
- Hespanha, Pedro (2002), “Individualização, fragmentação e risco social nas sociedades globalizadas”, *Revista Crítica de Ciências sociais*, 63.
- Hespanha, Pedro. e Graça Carapinheiro org. (2002), *Risco social e incerteza. Pode o Estado recuar mais?*, Santa Maria da Feira, Edições Afrontamento.
- Hochstenbach, Cody (2017) State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies, *Housing, Theory and Society*, 34(4).
- Housing Europe (2017), *The State of Housing in the EU 2017*, Housing Europe, Brussels.
- Huning, Sandra e Johannes Novy (2006) Tourism as an Engine of Neighborhood Regeneration? Some Remarks Towards a Better Understanding of Urban tourism beyond the 'Beaten Path', CMS Working Paper Series nº 006.
- INE (2001), XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação. Resultados Preliminares 2011. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2011), XV Recenseamento Geral da População, V Recenseamento Geral da Habitação. Resultados Preliminares 2011. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.
- INE (2018), Estatísticas de Preços das habitações ao nível local, Informação à comunicação social.
- Kemeny, Jim (1980), “Homeownership and privatisation”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 4, September.
- Lefebvre, Henry (1991 [1974]). *The production of space*, Oxford: Blackwell.
- Lourenço, Rita e Paulo Rodrigues (2018) Preços da habitação em Portugal – uma análise pós-crise-, Apresentação no INE a 13 de Março de 2013, Banco de Portugal.
- Matos, Helena e José Manuel Fernandes (2014), *Este país não é para jovens- Quanto vão custar no futuro as obras, as políticas e os direitos de hoje*, Lisboa, Esfera dos Livros.
- Mendes, Luís (2016), “Tourism gentrification: touristification as Lisbon’s new urban frontier of gentrification”, Master Class “Tourism Gentrification and City Making”, Stadslab e Academia Cidadã, Lisboa, 16 de Abril.
- Mendes, Luís (2017), “Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano”. *Cadernos Poder Local*, n.º8 (número temático “Habitação: Questão Nacional, Direito Constitucional, o Papel do Estado”).
- Parsa, Ali. *et al.*, (1999), “Globalization of real estate markets in Central Europe”, *Journal European Planning Studies*, 7 (3).
- Parsa, Ali e Ramin Keivani (1999) “Development of Real Estate Markets in Central Europe”, *Environment and Planning A*, 31, pp1383-1399
- Pereira, Regina Santos e Filomena Lança (2015), *120 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, Coimbra, Almedina.
- Pereira, Sandra Marques (2013), “Housing Ideals in Metropolitan Portugal: the case of Lisbon”, *The Housing Markets of Southern Europe in Face of the Crisis*, 1 a 5 de Dezembro, Görlitz.
- Pereira, Sandra Marques (2017), “Lisboa: mitos, manias e a interrupção de um repovoamento em curso”, <https://www.publico.pt/2018/10/16/local/opiniao/lisboa-mitos-mancias-e-a-interruptao-de-um-repovoamento-em-curso-1847568>, data de edição: 16 de Outubro de 2018 (6.04), consultado em 17 de Outubro .
- Pereira, Sandra Marques (2018), “Em Lisboa, a um plano a três anos para a habitação é impensável”, <https://www.publico.pt/2017/04/16/local/entrevista/um-plano-de-intervencao-na-cidade-a-tres-anos-e-impensavel-1768669>, data de edição: 16 de Abril de 2017 (8:00), consultado a 1 de Outubro de 2018.
- Pinto, Teresa Costa (2005), *Perceção e Avaliação da Qualidade de Vida na AML – recursos, aspirações e necessidades na construção da noção de qualidade de vida*, Tese de Doutoramento em Sociologia, Lisboa, ISCTE.

- Pinto, Teresa Costa e Isabel Guerra (2013), “Some structural and emergent trends in Social Housing in Portugal. Rethinking housing policies in times of crisis”, *Cidades, Comunidades e Territórios*, 27.
- Pires, A. (1997) “Échantillonnage et recherche qualitative: essais théorique e méthodologique” em Teresa Costa Pinto (2005), *Perceção e Avaliação da Qualidade de Vida na AML – recursos, aspirações e necessidades na construção da noção de qualidade de vida*, Tese de Doutoramento em Sociologia, Lisboa, ISCTE
- PLMJ, (2018), *Novo Pacote Legislativo em matéria de revisão do arrendamento urbano, das obras em prédios arrendados e da reabilitação urbana*, Obra da Colecção da Fundação PLMJ.
- Purcell, Mark (2013), “ The right to the city: the struggle for democracy in the urban public realm” *Policy & Politics*, 41(3), Julho, consultado a 20 de Dezembro de 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1332/030557312X655639>.
- Quental e Melo, Inês (2009), *O Mercado de Arrendamento: Principais Oportunidades e Fragilidades face ao Mercado de Habitação Própria*, Tese de Mestrado em Engenharia do Território, Lisboa, IST, Tese de Mestrado
- Serra, Nuno (2002), *Estado, Território e Estratégias de Habitação*, Coimbra, Quarteto Editora.
- Silva, C. N. (1994). "Mercado e políticas públicas em Portugal: a questão da habitação na primeira metade do século XX." *Análise Social* XXIX (127).
- Silva, Filipe Carreira (2013), *O futuro do Estado social*, Lisboa, Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Taylor-Gooby, Peter (2004) *New Risks, New Welfare*, Oxford University Press, Oxford.
- Torgersen, U. (1987). Housing: The wobbly pillar under the welfare state, *Scandinavian Journal of Housing and Planning Research Supplement*, 4.
- Turkington, Richard e Christopher Watson (2015), *Renewing Europe´s Housing*, Chicago, Policy Press.
- Vilça, Eduardo (2001), “O “Estado da Habitação” – Medidas sem política num país adiado”, *Cidades – Comunidades e Territórios*, 3.
- Xerez, Romana e Jaime Fonseca ()” A Comparative Analysis of Housing Systems in the Southern European Countries and Germany: How the Portuguese Case Matters?”, Alemanha, Workshop “The Housing Markets of Southern Europe in face of the crisis” 1-5 December Görlitz.

Legislação citada :

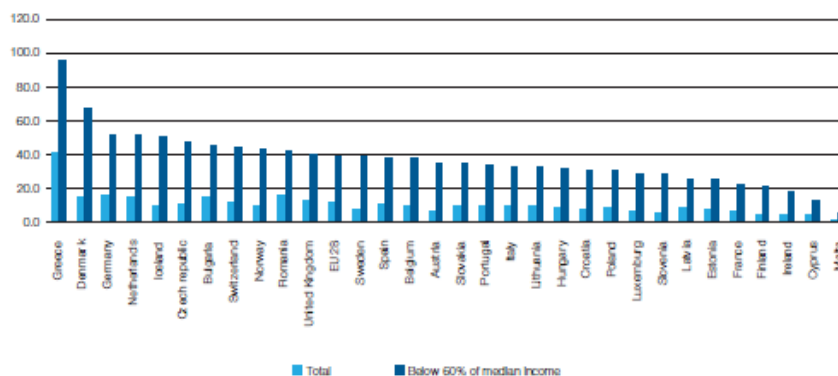
- Lei nº 46/85, de 20 de Setembro - Diário da República, 217, Série I, pp. 3041-3050
- Lei 321-B/1990 de 15 de Outubro - Diário da República, 238, 1.o Suplemento, Série I, pp. 4286(5)-4286(23)
- Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro- Diário da República, 41, Série I-A, pp. 1558-1587
- Lei 31/2012 de 14 de Agosto - Diário da República, 157, Série I, pp. 4411-4452

ANEXOS

ANEXOS

ANEXO A - As políticas de habitação na Europa: do direito à habitação à crise do acesso à habitação

Figura 1.1 - Taxa de sobre-esforço na habitação, 2015



Fonte: Eurostat, 2017

Figura 1.2 – Regime de ocupação nos Estados Membros da União Europeia

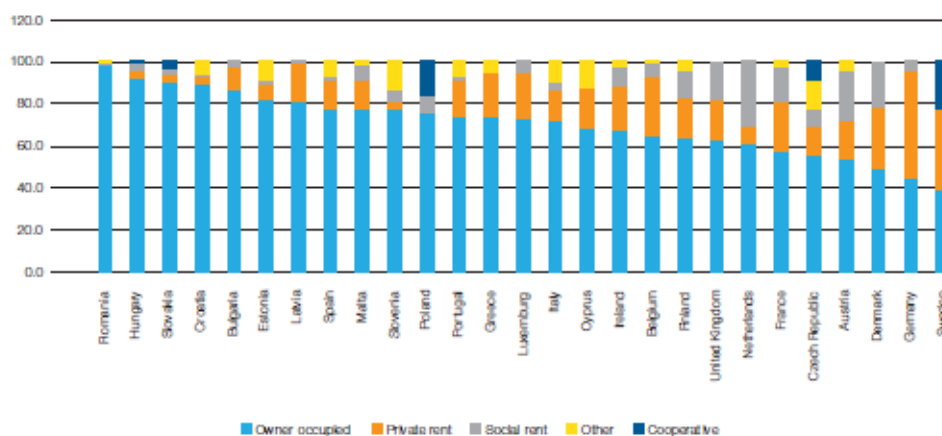
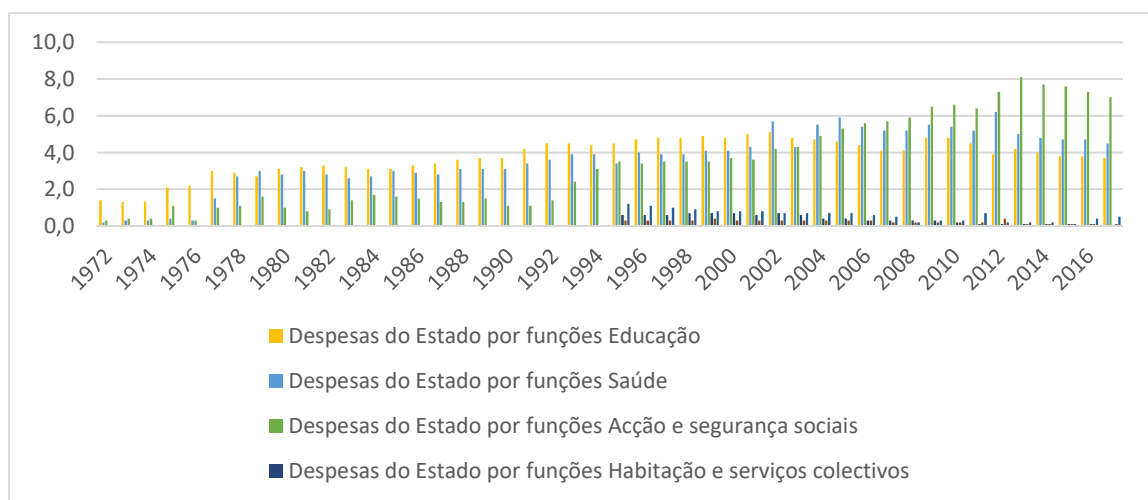


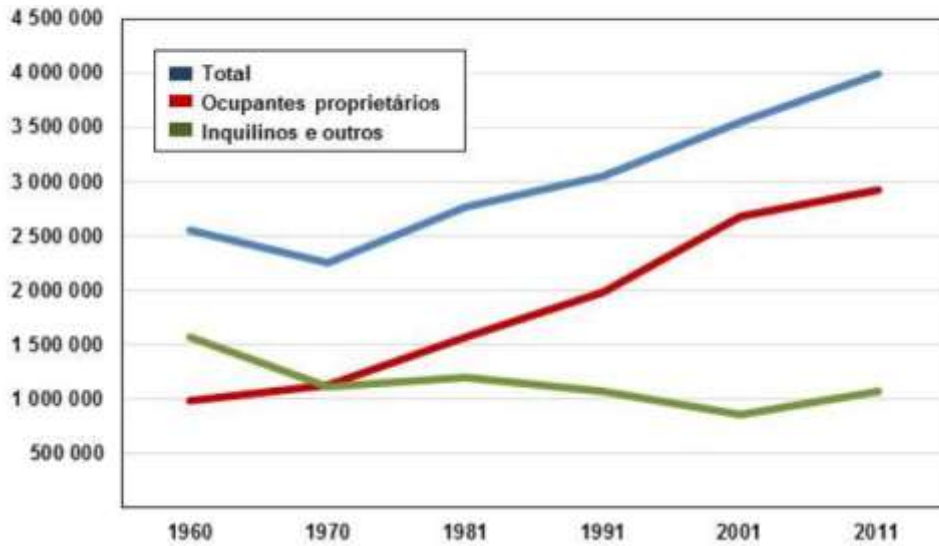
Figura 1.3 - Evolução de vários componentes da despesa pública em percentagem do PIB (1972-2016)



Fonte: Pordata, 2018

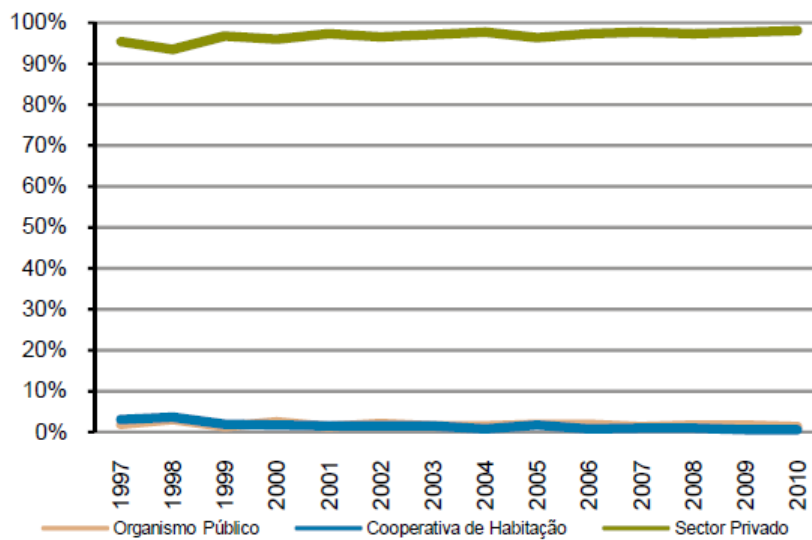
ANEXO B – O mercado de habitação em Portugal

Figura 1.4- Alojamentos clássicos de residência habitual segundo os Censos: total, por ocupantes proprietários e inquilinos



Fonte: INE

Figura 1.5 – Número de fogos concluídos por entidade investidora 1997-2010-



Fonte: INE, Estatísticas de Construção, 2011

ANEXO C – Grelha analítica

Quadro 2.1 Grelha analítica

Grelha analítica	
Problemáticas	Dimensões
Perfil social	<ul style="list-style-type: none"> • Sexo • Idade • Local de nascimento • Estado civil • Habilitações literárias • Profissão • Local de residência
Redes sociais	<ul style="list-style-type: none"> • Composição do agregado familiar • Redes de sociabilidade de apoio
Situação Habitacional/condição socioeconómica	<ul style="list-style-type: none"> • Tipologia da habitação • Condições habitacionais (infraestruturas, água/luz/gás; saneamento; conforto; estado de conservação) • Valor da renda/ Peso dos encargos com a habitação no orçamento familiar • Rendimento familiar mensal
Trajectoria geográfica e residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Casas habitadas desde o nascimento (localização, tipologia, regime de ocupação) até à atual • Motivos de saída (emancipação, mudança de trabalho, nascimento dos filhos, procura de outro tipo de casa ou localização)?
Contextualização- antes do NRAU	<ul style="list-style-type: none"> • Contratos anteriores (data; valor inicial da renda) • Realização de obras (iniciativa por parte de quem; participação)
Perceções sobre o NRAU	<ul style="list-style-type: none"> • Conhecimento do NRAU • Efeitos no mercado de arrendamento e mercado de habitação em geral/ facilitação do alojamento para fins turísticos
Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias residenciais	<ul style="list-style-type: none"> • Motivo de incapacidade de acesso (para os “incapacidade de acesso”) • Para o perfil “pressão” os problemas / constrangimentos causados pela lei (comunicação do senhorio; denuncia de contrato; aumento da renda; risco de despejo) • Problemas / constrangimentos para “Despejo” (ação de despejo; possibilidade de atualização da renda) • Estratégias • Apoios disponibilizados à habitação (quais e recurso a algum deles) • Comprar/arrendar casa • Localização da casa onde gostaria de viver

ANEXO D – Guião De entrevista aos arrendatários

ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

Mestrado em Sociologia

Guião de entrevista aos inquilinos

Situação habitacional

Tema: Os impactos do Novo Regime de Arrendamento Urbano na capacidade e acesso à habitação

Objectivo geral:

- Identificar as perceções dos arrendatários sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano;

Dimensões	Objetivos específicos	Questões	Observações
Informações gerais e motivação do entrevistado	<ul style="list-style-type: none">- Legitimar a entrevista motivando o entrevistado- Informar sobre a natureza do trabalho e seus objectivos.– Assegurar a confidencialidade do entrevistado.	<ul style="list-style-type: none">- Informação ao entrevistado sobre a função essencial que desempenha como colaborador da investigação.- Solicitar a colaboração sob uma perspectiva de enriquecimento mútuo.- Garantia de carácter confidencial das informações prestadas.	Entrevista semi-directiva de perguntas abertas permitindo a livre expressão dos entrevistados.
Varáveis de caracterização	<ul style="list-style-type: none">- Recolher elementos de caracterização sociodemográfica;	<ul style="list-style-type: none">➤ Sexo➤ Idade➤ Estado Civil➤ Habilitações escolares➤ Profissão➤ Local de nascimento➤ Local de residência	
Composição do agregado familiar	<ul style="list-style-type: none">- Conhecer a composição do agregado familiar e as redes de sociabilidade de apoio;	<p>Com quem vive? / Quem faz parte do seu agregado familiar?</p> <p>Conta com algum apoio da família/ vizinhos? (Que tipo de apoio?)</p>	
Habitação/condição socioeconómica	<ul style="list-style-type: none">Recolher dados sobre a habitação atual do entrevistado;	<p>Qual a tipologia da habitação?</p> <p>Quais as condições habitacionais (infraestruturas; água/luz/gás; saneamento) conforto, estado de conservação)?</p> <p>Qual o valor da renda? Qual o peso das despesas relacionadas com a habitação no orçamento familiar?</p> <p>Em qual dos escalões enquadra o seu rendimento familiar mensal?</p> <ul style="list-style-type: none">• 580 euros (ordenado mínimo)• De 580 a 750• De 751 a 1000 euros	

		<ul style="list-style-type: none"> • De 1001 euros a 1500 euros • De 1501 a 2000 euros • + de 2000 Euros 	
Trajatória residencial	Descrever sumariamente as várias habitações por onde passou desde que nasceu: localização, tipo de habitação, regime de ocupação, motivos de saída;	<p>Por quantas habitações passou desde que nasceu?</p> <p>Onde se situavam (cidade e freguesia)?</p> <p>Qual o regime de ocupação de cada uma se possível ou das mais recentes (compra ou arrendamento)?</p> <p>Quais os motivos de saída (emancipação, mudança de trabalho, nascimento dos filhos, procura de outro tipo de casa ou localização)?</p>	
Contextualização – Antes do NRAU	Recolha de elementos sobre a habitação antes da implementação da lei;	<p>Qual o ano do primeiro contrato?</p> <p>Qual o valor inicial da renda?</p> <p>Houve aumentos faseados?</p> <p>A Habitação sofreu obras? Se sim, quais? Por iniciativa de quem?</p> <p>Qual o valor aproximado dos encargos com obras? Comparticipou nessas obras? (nota: as obras podem ter decorrido já sob a nova lei)</p>	
Perceções sobre o Novo Regime do Arrendamento Urbano	Conhecer a opinião dos entrevistados sobre a lei e impactos no mercado de arrendamento e de habitação;	<p>Como tomou conhecimento do Novo Regime de Arrendamento urbano?</p> <p>Qual a sua opinião sobre esta lei? Que efeitos pensa que está a ter ou irá ter no mercado de arrendamento? E no mercado de habitação em geral?</p> <p>Na sua opinião esta lei tem facilitado o alojamento para fins turísticos?</p>	
Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias residenciais	Perceber quais os impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias residenciais	<p>Incapacidade de acesso</p> <p>Qual o motivo de incapacidade de acesso à habitação?</p> <p>Quais as estratégias possíveis para resolver o problema?</p> <p>Quais os receios relacionados como o NRAU (aumento da renda, instabilidade)?</p> <p>Considera abandonar a situação de arrendatário e comprar casa?</p> <p>Se pudesse escolher, onde gostaria de viver?</p> <p>Expulsão</p>	

		<p>Que problemas/constrangimentos lhe causou esta lei? Recebeu algum comunicado do senhorio? Se sim, denunciou o contrato por algum motivo?</p> <p>Houve a possibilidade de atualização da renda?</p> <p>Quando lhe foi comunicada a ação de despejo? Qual a sua reação? Resistiu? Como? A quem recorreu? Que tipos de apoio teve? Como avalia a solução encontrada?</p> <p>Considera abandonar a situação de arrendatário e comprar casa?</p> <p>Se pudesse escolher, onde gostaria de viver?</p>	
		<p>Pressão</p> <p>Que problemas/constrangimentos lhe causou esta lei? Recebeu algum comunicado do senhorio? Se sim, denunciou o contrato por algum motivo?</p> <p>A renda sofreu algum aumento? Se sim, o que tem feito para fazer face ao aumento da renda?</p> <p>Houve algum tipo de acordo entre si e o senhorio na atualização da renda?</p> <p>Qual a sua perceção sobre o risco de despejo? Como pensa agir em função dessa situação? Tem conhecimento dos apoios disponibilizados à habitação? Recorre a algum deles?</p> <p>Considera abandonar a situação de arrendatário e comprar casa?</p> <p>Se pudesse escolher, onde gostaria de viver?</p>	

ANEXO E - Guião de entrevista à associação de inquilinos Lisbonenses

Guião de entrevista à Associação de Inquilinos Lisbonenses

Como tem conhecimento, o Novo Regime do Arrendamento Urbano introduziu alterações ao regime de arrendamento urbano de 2006. Qual a sua opinião face a estas alterações?

Qual a recetividade (reação) da Associação ao Novo regime do arrendamento urbano no primeiro ano da sua implementação? E agora?

Pode indicar-nos a extensão das respostas da Associação, em termos do número de inquilinos, atendidos entre 2012 e 2017?

Quais os impactos desta medida para o mercado de arrendamento em Lisboa? E para o mercado de habitação em geral?

Quais os aspetos do NRAU que deveriam ser alterados?

Em seu entender, qual a alternativa a esta medida?

Quais os perfis dos inquilinos que procuram ajuda face ao tipo de risco a que estão expostos (em termos de idade, rendimento e capacidade, localização da habitação)? – Perceber quais os problemas associados

Quais as principais preocupações e dúvidas dos inquilinos que por aqui passam?

Quais as estratégias equacionadas pelos inquilinos face ao contexto de vulnerabilidade e risco induzido pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (subarrendamento, aluguer de quartos, sair de Lisboa para as zonas limítrofes; comprar casa)?

Que tipo de proprietários estão, neste momento, a exercer mais pressão sobre os inquilinos (individuais, institucionais, nacionais, estrangeiros)? Em que tipo de situações (resolução do contrato, fim do contrato, eminência de venda)? Em que zonas? Como têm exercido essa pressão?

Os atuais apoios à habitação têm minimizado os efeitos perversos das orientações liberalizantes do mercado de arrendamento?

De que forma se articula o Novo Regime do Arrendamento Urbano com a Lei do Alojamento Local, em termos da evolução do fenómeno e da sua territorialização?

Na sua opinião, serão as novas dinâmicas urbanas (ressurgimento do centro da cidade, reocupação de lugares centrais – gentrificação – explosão do turismo, entrada de capitais internacionais no investimento imobiliário) na cidade de Lisboa, um resultado das orientações de liberalização do mercado imobiliário?

Para finalizar e, face ao que foi dito até ao momento, qual o balanço que faz ao nível da implementação do NRAU, em termos das vantagens e inconvenientes?

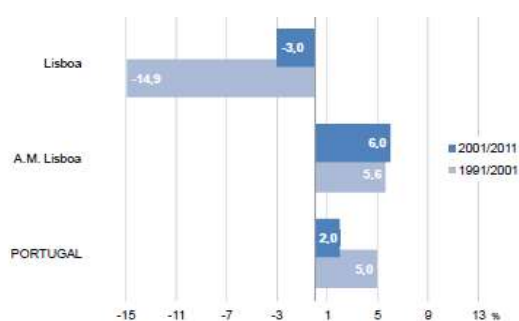
ANEXO F – Caracterização da população residente

Quadro 3.1 – População residente e taxa de variação por NUT III, EM 1991, 2001 E 2011

ZONA GEOGRÁFICA	População residente				Variação	Variação	Variação	Variação	Variação	Variação
	1991	1991	2001	2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011
					Nº			%		
Portugal	9 833 014	9 867 147	10 356 117	10 561 614	34 133	488 070	205 497	0,35	-4,96	1,98
Continente	9 336 760	9 375 926	9 860 343	10 047 083	39 166	493 417	177 740	0,42	5,26	1,80
Norte	3 410 089	3 472 715	3 687 293	3 689 609	62 618	214 678	2 310	1,84	6,18	0,06
Centro	2 301 514	2 258 768	2 348 397	2 327 580	-42 746	89 629	-20 817	-1,86	3,97	-0,88
Lisboa	2 482 276	2 520 708	2 661 850	2 821 699	38 432	141 142	159 849	1,55	5,60	6,01
Alentejo	819 337	782 301	778 585	757 190	-37 006	-5 748	-19 385	-4,52	-0,73	-2,50
Algarve	323 534	341 404	395 218	451 005	17 870	53 814	55 787	5,52	15,76	14,12
Região Autónoma dos Açores	243 410	237 795	241 763	246 746	-5 615	3 968	4 983	-2,31	1,67	2,06
Região Autónoma da Madeira	252 944	253 426	245 011	267 795	582	-8 415	22 774	0,23	-3,32	9,30

Fonte: INE, 2011

Figura 3.1 – Taxa de variação da população residente por NUT II, em 1991/2001 e 2001/2011



Fonte: INE,2011

Quadro 3.2 – Famílias clássicas e institucionais e taxa de variação por NUTS II, em 1991, 2001 e 2011

ZONA GEOGRÁFICA	1991		2001		2011		Variação 1991/2001		Variação 2001/2011	
	Famílias Clássicas	Famílias Institucionais	Famílias Clássicas	Famílias Institucionais	Famílias Clássicas	Famílias Institucionais	Famílias Clássicas	Famílias Institucionais	Famílias Clássicas	Famílias Institucionais
	Nº						%			
Portugal	3 147 403	2 399	3 650 757	3 876	4 044 100	4 832	16,0	61,6	10,8	24,7
Continente	3 018 089	2 239	3 505 292	3 661	3 869 537	4 578	16,1	63,5	10,4	25,0
Norte	1 008 923	671	1 210 631	959	1 331 068	1 235	20,0	42,9	9,9	28,8
Centro	752 884	594	847 285	1 021	904 748	1 477	12,5	71,9	6,8	44,7
Lisboa	661 856	664	1 005 671	1 139	1 147 911	1 171	16,7	71,5	14,1	2,8
Alentejo	276 415	257	292 487	411	302 944	543	5,8	58,9	3,6	32,1
Algarve	116 031	53	149 238	131	182 670	152	28,4	147,2	22,5	16,0
Região Autónoma dos Açores	83 555	75	71 846	117	81 718	141	13,0	58,0	13,7	20,5
Região Autónoma da Madeira	65 759	85	73 619	98	82 845	113	12,0	16,3	26,1	15,3

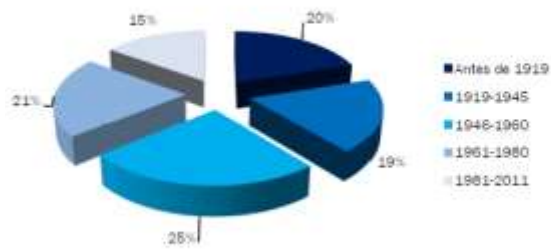
ANEXO G – O mercado habitacional em Lisboa

Quadro 3.3- Edifícios e alojamentos e taxa de variação por NUTS II, em 1991, 2001, 2011

ZONA GEOGRÁFICA	1991		2001		2011		Variação 1991-2001		Variação 2001-2011	
	Edifícios	alojamentos	Edifícios	alojamentos	Edifícios	alojamentos	Edifícios	alojamentos	Edifícios	alojamentos
	Nº						%			
Portugal	2 861 719	4 193 923	3 160 043	5 054 922	3 543 595	5 877 991	10,4	20,5	12,1	16,3
Continente	2 712 868	4 029 445	2 997 658	4 886 373	3 352 829	5 838 502	10,5	20,9	11,8	15,9
Norte	976 155	1 287 720	1 100 329	1 613 781	1 209 830	1 850 813	12,5	25,3	10,0	14,7
Centro	812 108	1 075 673	892 321	1 254 701	1 111 682	1 448 408	8,8	16,6	12,0	15,4
Lisboa	357 806	1 077 902	394 520	1 295 832	448 720	1 487 717	10,3	20,2	13,7	14,8
Alentejo	325 103	375 143	349 946	423 641	383 737	471 628	7,6	12,9	9,7	11,3
Algarve	139 694	213 007	180 543	278 418	198 060	379 937	14,9	30,7	23,9	36,5
Região Autónoma dos Açores	81 004	84 522	87 585	93 308	98 807	108 846	6,1	10,4	12,8	17,7
Região Autónoma da Madeira	67 848	79 956	74 789	85 241	91 859	129 642	10,2	18,1	22,9	36,1

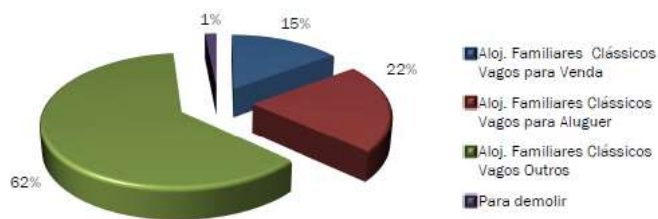
Fonte: INE, 2011

Figura 3.3 – Edifícios clássicos segundo a época de construção (%), Lisboa



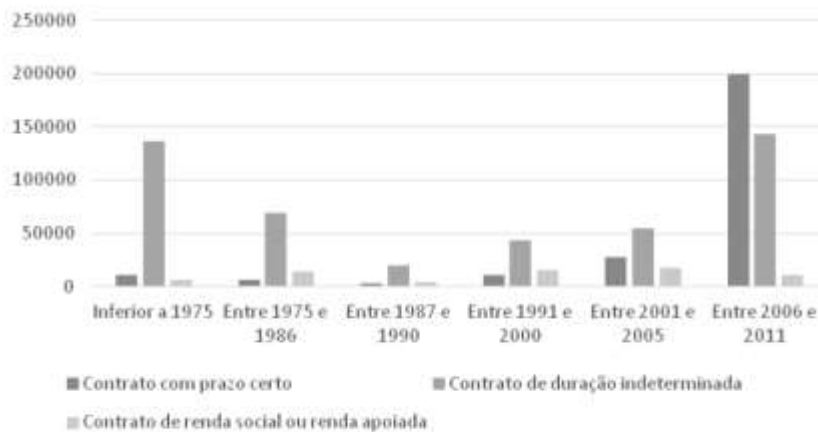
Fonte: INE. 2011

Figura 3.4 – Alojamentos familiares clássicos vagos



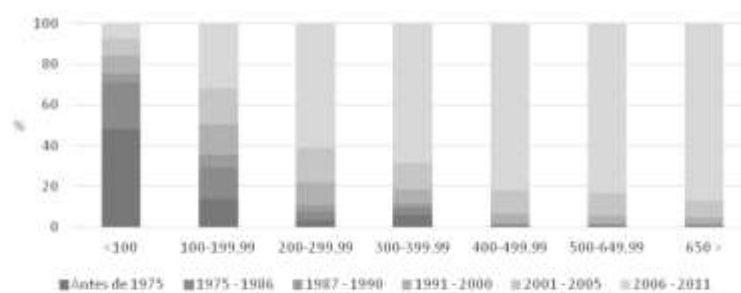
Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.5 – Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por forma de arrendamento, segundo a data de contrato de arrendamento, Portugal, 2011.



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.6 - Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual por escalão do valor mensal da renda e época de celebração do contrato de arrendamento, Portugal 2011



Fonte: INE, Censos 2011

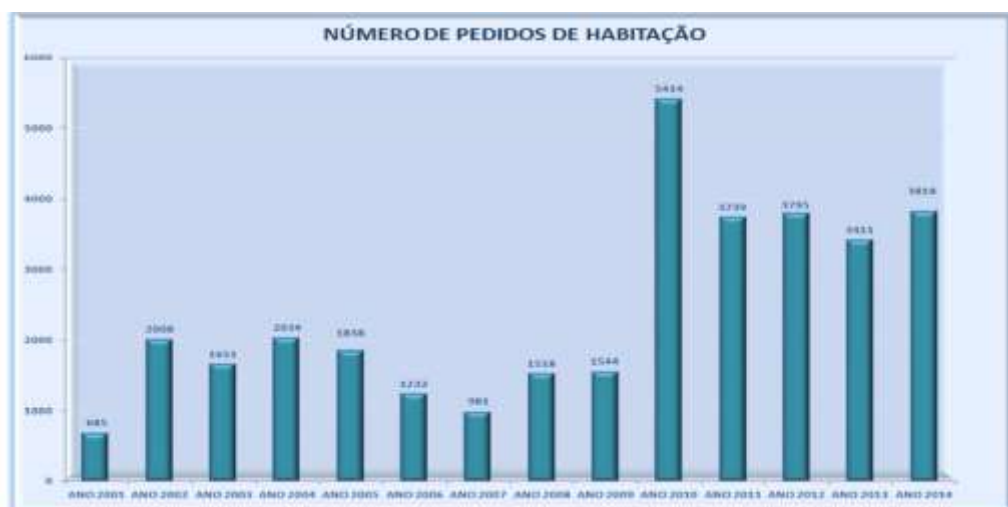
Quadro 3.4 - Preços das rendas : freguesias de Lisboa, 2015

Freguesia	Renda Pedida / m ² – Média
Lumiar	9,5 €
Estrela	11,3 €
Marvila	7,7 €
Campo de Ourique	11,5 €
Benfica	9,6 €
Avenidas Novas	12,3 €
Alvalade	10,5 €
Penha de França	9,1 €
Santa Clara	8,0 €
S Domingos de Benfica	10,0 €
Arroios	10,5 €
Belém	10,7 €
Carnide	10,2 €
Santo António	11,7 €
Alcântara	11,4 €
Alcântara	9,9 €
Campolide	10,8 €
Parque das Nações	13,0 €
Beato	8,6 €
Ajuda	9,5 €
Misericórdia	13,6 €
Areiro	10,8 €
Santa Maria Maior	15,2 €
S Vicente	11,2 €
Olivais	9,1 €

Fonte: CI/ SIR, 2016

ANEXO H - Apoios sociais à habitação

Figura 3.7 – Número de pedidos de habitação



Fonte: CML/Direção Municipal Habitação e Desenvolvimento Local, 2016

Quadro 3.5 - Candidaturas a Programas Municipais de acesso à habitação e de apoio, 2015

Programa Municipal	Ano	Tipo Programa	Número de candidaturas submetidas	Idade Média Candidato	Dimensão Média do Agregado	Média Rendimento ilíquido do agregado (mensal)
Subsídio Municipal ao Arrendamento (SMA)	2015	Apoio Financeiro	203	46 anos	2	854 €
Renda Convencionada	2015	Candidatura a uma Habitação Municipal	2995	35 anos	1,3	1 295 €
Regime Acesso Habitação	2015	Pedido de Habitação Social	3972	40 anos	2,4	490 €

Fonte: CML, 2014

ANEXO I – Análise dos perfis empíricos

Quadro 4.1 – Análise dos perfis empíricos

Perfis	Perfil social dos entrevistados	Características	Frequência
Perfil 1 “Incapacidade de acesso”	<ul style="list-style-type: none"> • Faixa etária: > 35 anos • Nível de escolaridade e inserção profissional : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Nível de escolaridade alta ➢ Especialistas das profissões intelectuais e científicas ; ➢ Estudantes ➢ Flexibilidade salarial/ discordância entre o trabalho desempenhado e a remuneração salarial • Situação familiar: Solteiros /união de facto sem filhos; 	<ul style="list-style-type: none"> • Trajetória geográfica e residencial : <ul style="list-style-type: none"> - Nasceram fora de Lisboa - Habitam a casa dos pais ou vivem em regime de Coabitação (trabalhadores-estudantes); - sentido geográfico da trajetória : reprodução; centrípeta - Regime de ocupação: arrendamento ou propriedade de familiares - Incapacidade de acesso às habitações devido ao aumento dos preços das habitações e as baixas remunerações salariais. 	E1; E2; E3; E4
Perfil 2 “ Despejo”	<ul style="list-style-type: none"> • Faixas etárias <ul style="list-style-type: none"> ➢ >35 anos ➢ 36 aos 64 anos ➢ + 65 anos • Nível de escolaridade e inserção profissional : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Baixo nível de escolaridade ➢ Trabalhadores não qualificados (trabalhadores de limpeza; vendedores, trabalhadores dos cuidados pessoais e similares) /Situação de desemprego ➢ Nível de vida com constrangimentos financeiros • Situação familiar: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Divorciados ➢ Viúvos ➢ Casados com filhos 	<ul style="list-style-type: none"> • Trajetória geográfica e residencial : <ul style="list-style-type: none"> - Habitam as freguesias do centro de Lisboa - Regime de ocupação: arrendamento (contratos posteriores a 1990) - sentido geográfico da trajetória: Reprodução; Centrípeta - relação afetiva com o local de residência - Despejo ou iminência de despejo ao abrigo da venda de imóveis; 	E5; E6; E7; E8; E9; E10; E11; E12; E13
Perfil 3 “Pressão”	<ul style="list-style-type: none"> • Faixas etárias: <ul style="list-style-type: none"> ➢ 36 aos 64 anos ➢ + 65 anos • Nível de escolaridade e inserção profissional: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Escolaridade baixa, média e alta ➢ Especialistas das profissões intelectuais e científicas; Trabalhadores não qualificados; Pessoal administrativo e similares; Reformados; • Situação familiar: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Casados com filhos em idade adulta; ➢ Divorciados; ➢ Viúvos ➢ 1 Solteira 	<ul style="list-style-type: none"> • Trajetória geográfica e residencial <ul style="list-style-type: none"> - Nasceram em diferentes pontos do país; - Habitam no Centro de Lisboa e Periferia; - Sentido da trajetória residencial: Centrípeta / Reprodução - Regime de ocupação: arrendamento (contratos anteriores a 1990) - Relação afetiva com a habitação e o local de residência - Conquista de melhores condições habitacionais através da realização de obras por iniciativa própria - Deparam-se com a atualização dos valores de renda; 	E14; E15; E16; E17; E18; E19

ANEXO J – Perfil social dos entrevistados

Quadro 4.2- Perfil social dos entrevistados selecionados

E	Sexo	Idade	Estado civil	Habilitações escolares	Profissão	Local de nascimento	Local de residência
Perfil “Incapacidade de acesso”							
E1	F	27 anos	União de facto	3º ano de Licenciatura	Estudante	Beja	Encosta do Sol, Alfarelos
E2	F	24 anos	Solteira	Licenciatura	Assistente social	Caldas da Rainha	Campolide, Lisboa
E3	F	24 anos	Solteira	Licenciatura	Assistente social	Loures	São João da Talha, Loures
E4	F	25 anos	Solteira	Licenciatura	Psicóloga	Canadá	Carvalhais, Torres Vedras
Perfil “Despejo”							
E5	F	48 anos	Viúva	7º ano	Empregada de limpeza	Angola	Mouraria
E6	F	55 anos	Casada	6º ano	Empregada de limpeza	Mouraria	Mouraria
E7	M	71 anos	Divorciado	5º ano	Reformado	Santa Catarina	Alfama
E8	F	40 anos	Casada	9º ano	Assistente operacional	Lisboa	Madragoa, Estrela
E9	F	73 anos	Viúva	Analfabeta	Reformada	Viseu	Madragoa, Estrela
E10	F	40 anos	União de Facto	12º ano	Empregada de Balcão	Brasil	Mouraria, Santa Maria Maior
E11	F	34 anos	União de Facto	6º ano	Auxiliar de ação social	Santo Estevão	Mouraria, Santa Maria Mair
E12	F	72 anos	Divorciada	Analfabeta	Reformada Ramalheira	Lisboa	Bairro da Liberdade
E13	M	55 anos	Solteiro	9º ano	Desempregado	Lisboa	Arroios
Perfil “Pressão”							
E14	F	72 anos	Viúva	4ª classe	Doméstica	Manteigas	Benfica
E15	F	58 anos	Viúva	12º ano	Administrativa	Lisboa Santos-o-Velho	Santos-o-Velho, Estrela
E16	M	74 anos	Casado	4ª classe	Funcionário público	Chaves	Estrela
E17	F	64 anos	Divorciada	4ª classe	Reformada	Lisboa	Odivelas
E18	M	63 anos	Casado	Licenciado	Professor	Évora	Estoril
E19	F	80 anos	Solteira	4ª classe	Reformada de Modista	Lisboa	Santos-o-Velho, Estrela

Quadro 4.3 – Escalões etários

Idade	Entrevistado	Frequência
Até aos 35 anos	E1; E2; E3; E4; E11	5
Dos 36 aos 64 anos	E5; E6; E7; E8; E10; E13; E15; E17; E18	9
65 anos ou mais	E9; E12; E14; E16; E19	5

Quadro 4.4- Habilitações literárias

Habilitações literárias	Entrevistado	Frequência
Analfabetismo	E9; E12	2
1º ciclo do ensino básico (4º ano)	E14; E16; E17; E19	4
5º ano	E7	1
6ºano	E6; E11	2
7º ano	E5	1
3º ciclo do ensino básico (9º ano)	E8; E13	2
Secundário	E15; E10	2
A frequentar o ensino superior	E1	1
Licenciatura	E2, E3, E4, E18	4

Quadro 4.5 – Profissões

Grupos profissionais	Entrevistado
Especialistas das atividades intelectuais e científicas;	E1; E2; E3; E4; E18
Técnicos de nível intermédio	E8; E15; E16
Trabalhadores dos serviços pessoais, de proteção e segurança e vendedores;	E10;
Trabalhadores não qualificados/ Profissões elementares	E5; E6; E11; E14

ANEXO K- Redes de sociabilidade

Quadro 4.6 – Composição do agregado familiar

Estrutura/ Composição do agregado familiar	Entrevistado	Frequência
Agregados sem núcleo familiar	E2;E7; E9; E12; E13; E14; 17; E19	8
Agregados de família simples	E1, E3; E4; E5; E6;E8; E11; ;E15 E16; E18	10
Agregados de família complexa	E10;	1

Quadro 4.7 – Fontes e tipo de suporte social

Fontes e tipo de suporte social		Entrevistado	Frequência
Rede informal	Apoio dos vizinhos	E3; E5; E6; E7; E8; E9;E10; E17	8
	Apoio de amigos	E17	1
	Apoio prestado por familiares a nível económico	E1; E19	2
	Apoio em géneros	E2; E4	2
	Apoio prestado por familiares ao nível dos cuidados	E12; E14; E16	3
	Não auferir de qualquer apoio	E13; E15; E18	3

Rede formal	Junta de freguesia	E7	1
	Apoios da Câmara Municipal	E5; E6	2
	Cuidados hospitalares	E12;	1
	Santa Casa da Misericórdia	E11;	1
	Rendimento Social de Inserção	E13;	1
	Pensão de sobrevivência	E5;E15	2
	Pensão de viuvez	E5;E15	2
	Aquisição de Medicamentos	E12;	1

ANEXO L – Situação económica

Quadro 4.8 - Escalões de rendimento

Escalão	Entrevistado	Frequência
Até 580 €	E9;E11;E12;E13; E17; E19	5
De 581 a 750€	E2; E5; E6; E7	4
De 751 a 1000€	E4; E10; E14	3
De 1001 a 2000€	E1; E3; E16; E15	4
+ 2001 €	E18	1

Quadro 4.9. Encargos com a Habitação

Entrevistado	Nº de habitações	Tipologia da habitação	Valor da Renda	Encargos com a habitação (APRÓX)	Total	Rendimento familiar mensal	Taxa de esforço
E1	3	T1	200€	0	200€	2000€	10%
E2	4	T3	250€	50€	300€	656€	46%
E3	1	T3	0	25€	25€	1800€ (ordenado da própria + ordenado do progenitor)	1,4%
E4	3	T4	190€	200€	390€	750 A 1000€	45%
E5	3	T2	300 – 100 (1/3 do valor da renda) 200 (já com subsídio de renda)	185	385€	580+ 150 (subsídio de viuvez)=730	52.7%
E6	4	T2	450 250	130	380	580-750 Media	57%
E7	7	T2	280	60	340	600	57%
E8	3	T2	350	200	550	1160	47%
E9	3	T0	140	55	195	550	35%
E10	4	T3	400	200	600	750-1000	69%

E11	2	T2	160	115	275	450	61%
E12	2	T0	40	85	125	200	63%
E13	1	T3	0	62	62	188	33%
E14	7	T3	260	100	360	750-1000	41%
E15	3	T2	650	140	790	1300	61%
E16	2	T1	180	160	340	750-1000	39%
E17	1	T0	105	105	210	350	84%
E18	2	T2	350	120	470	2000	24%
E19	1	T1	275	103	373	397	94%

ANEXO M – Trajetória Residencial

Quadro 4.10 – Motivos de saída da habitação

Motivos de saída da habitação	Entrevistado	Frequência
Emancipação	E5; E6; E9; E11, E14; E15; E16; E18	8
Crescimento da família	E6;E8; E11	3
Mudança de trabalho	E7;E9	2
Ingresso na faculdade	E2;E18	3
Procura de outro tipo de habitação ou localização	E7; E14	2
Qualidade/ Dimensão da habitação	E2; E5; E6; E8; E11; E14;E15; E18	8
Dificuldades no pagamento da renda	E1; E5	2
Decréscimo dos rendimentos	E5;E8; E11	3
Melhores condições económicas	E1; E15	1
Abandono da situação de proprietária	E6	1
Migração	E10; E4; E5	3
Nunca mudou de habitação	E3; E12; E13; E17; E19	5

Quadro 4.11 Contratos de arrendamento

Contratos anteriores (Ano do primeiro contrato)	Entrevistado	Frequência
Sem contrato	E1; E2; E9;E12;E13	5
Contratos anteriores a 1990	E14; E15; E16; E17; E18; E19	6
Contratos de 1991 a 2006	E11	1
Contratos de 2007 a 2011	E6; E7; E8	3
Contratos posteriores a 2012	E5;	1

Quadro 4.12- Realização de obras

Realização de obras	Entrevistado	Frequência
Obras realizadas por iniciativa do inquilino antes de 2012	E14; E15; E16; E18	4
Obras realizadas pelo senhorio antes de 2012	E10; E19	2
Obras realizadas por iniciativa inquilino depois de 2012	E5;	1
Obras realizadas pelo senhorio depois de 2012	E1; E6; E11	3
Sem realização de obras	E2; E7; E8; E9; E12; E13; E17	7

ANEXO N – Perceções sobre o NRAU: efeitos no mercado de arrendamento e de habitação em geral

Quadro 4.13 – Conhecimento do NRAU

Conhecimento do NRAU	Entrevistado	Frequência
Conhece em traços gerais	E3; E7; E13; E15; E16;	5
Tomou conhecimento quando começou a ser abrangida pela lei	E5; E6; E8; E10; E14; E18; E17	7
Conhece muito pouco	E11; E19	2
Não conhece	E1; E2; E4; E9 ; E12	5

Quadro 4.14- Perceções dos efeitos da lei no mercado de arrendamento e habitação em geral

Efeitos no mercado de arrendamento e habitação em geral		Entrevistado	Frequência
Positiv	Reconversão do parque edificado	E14	1
	Decréscimo do subarrendamento de habitações	E14	1
	Atualização das rendas antigas	E14; E16; E17	3
Negativos	Desenraizamento / ausência de identidade com o local /"descaracterização do centro" e desaparecimento de moradores	E14; E8; E6; E5; E1; E15	5
	"Anonimato" nas relações sociais locais	E15; E5	2
	Insegurança	E11	1
	Aumento do valor das rendas(especulação)	E18; E17; E16; E15; E8; E6; E4; E2	8
	Incapacidade de acesso ao mercado de arrendamento	E11; E8; E3	3
	Sobrevalorização das habitações degradadas	E3	1
	Despejos	E19; E17; E12; E7; E5; E3	6
	Aumento do alojamento para fins turísticos	E19; E16; E14; E10; E8; E7; E5	7
	Fogos vazios	E6	1
	Desequilíbrio nas relações de poder entre senhorios e inquilinos	E18; E10; E8; E6	4
	Aumento do turismo	E13; E12; E9; E2	4
	Contratos de arrendamento precários	E10	1
	Venda de edificado municipal	E7	1
	Aumento dos encargos com a habitação	E8	1

ANEXO O - Impactos do arrendamento na situação habitacional e estratégias habitacionais

Quadro 4.15 – Motivos de incapacidade de acesso

Motivos de incapacidade de acesso	Entrevistado	Frequência
Valores de renda elevados no centro e arredores de Lisboa	E1; E2; E3	3
Aumento dos preços das habitações para venda	E3	1
Desfasamento entre os ordenados e os valores praticados no mercado habitacional	E3;E2; E4	3

Quadro 4.16 - Problemas/constrangimentos

Problemas/constrangimentos	Entrevistado	Frequência
Saída da habitação	E5; E6; E7; E8; E9; E10; E11	7
Depressões	E5; E6	2
Impactos nas relações familiares- instabilidade familiar	E5; E8; E9; E10	4
Contratos de curta duração	E5; E10	2
Venda de habitações para fins turísticos	E7; E13	2
Desproteção dos indivíduos com mais de 65 anos	E7	1
Saída da habitação para a realização de obras	E12	1

Quadro 4.17 – Problemas/constrangimentos

Problemas/constrangimentos	Entrevistado	Frequência
Aumento dos valores de renda	E14; E15; E18	3
Proposta de venda da habitação	E17	1
Falta de resposta às comunicações por parte do senhorio	E14	1
Falta de resposta às comunicações por parte do arrendatário	E15; E19	2
Desentendimento entre senhorios e arrendatários	E14; E16	2

Quadro 4.18 – Estratégias Residenciais

Estratégias	Entrevistado	Frequência
Sedimentação de estabilidade financeira	E1;	1
Indeminização	E9;	1
Procura de uma habitação para coabitação com um valor mais baixo	E2;	1
Procura de habitação para venda	E6; E18	2
Procura de uma habitação para arrendamento no centro de valor mais baixo	E10	1
“Biscates”	E10	1
Possibilidade de compra da habitação atual	E15	1

Voltar para a província	E14; E16	1
Construção de habitação própria	E3;	1
Continuar a viver em casa dos pais	E4;	1
Procura de apoio jurídico	E5; E6; E7; E8; E10; E11; E15; E16; E17	8
Apoios à habitação	E5; E6; E7; E19	4
Defesa do consumidor	E11	1
Não encontra estratégias	E12; E13; E17	3

Quadro 4.20 – Conhecimento dos apoios disponibilizados à habitação

Conhecimento dos apoios disponibilizados à habitação	Entrevistado	Frequência
Apoio 65 jovem	E2; E3;	2
Subsídio de renda (segurança social)	E15; E19	2
Subsídio municipal de arrendamento (SMA)	E5; E6; E10	3
Concursos da CML	E7; E8	2
Arrendamento social	E11; E12	2
Conhecimento generalizado dos apoios	E14	1
Não tem conhecimento dos apoios disponibilizados	E1; E4; E9; E13; E16; E17	6

Quadro 4.21 – Possibilidade de comprar/arrendar casa

Possibilidade de comprar/arrendar casa	Entrevistado	Frequência
Arrendar no mesmo local de residência ou arredores	E3; E9; E10; E11; E12; E14; E15; E19	8
Comprar no mesmo local ou arredores	E18	1
Comprar noutra local que não o de residência atual	E1	1
Obstáculos à compra (idade; baixos rendimentos; contratos de trabalho precários)	E2; E5; E7; E8; E11; E12; E16; E17; E19	9
Obstáculos ao arrendamento (preços das rendas)	E6	1
Não ponderou as hipóteses	E4; E13	2

Quadro 4.22 – Local onde o entrevistado gostaria de viver

Local onde o entrevistado gostaria de viver		Entrevistado	Frequência
Local atual de residência	Centralidade (proximidade a equipamentos, serviços e lazer);	E3; E9; E10	3
	Tranquilidade do local	E3; E11	2
	Enraizamento com o local	E5; E6; E8; E13; E19	5
	Relação afetiva	E5; E12	2
	Prevalência da centralidade por relação à periferia (segurança e acessibilidades)	E15	
	Qualidade de vida	E18	11
Local de nascimento “ regresso à moradia no campo”		E1; E16	2
Outro local		E2; E14; E17	3