

Mercado de arrendamento em Portugal: crónica de uma morte anunciada

The rental market in Portugal: chronicle of a death foretold

Mercado de alquiler en Portugal: crónica de una muerte anunciada



Luís Mendes

Universidade de Lisboa – Lisboa – Portugal

luis.mendes@campus.ul.pt

Resumo: Em Portugal e em Lisboa, devido à incapacidade do mercado de arrendamento para responder ao constante descompasso entre oferta e procura ao longo das décadas, este tem-se tornado cada vez mais residual e disfuncional, face ao mercado da casa própria. Através da análise de diversas leis e alterações legislativas nos últimos 100 anos, bem como de um trabalho de campo composto como observação participante e de três anos de experiência do autor como agente no setor, este trabalho pretende fazer uma revisão das políticas de arrendamento em Portugal e dos impactos que tiveram na reprodução de várias fragilidades do mercado de arrendamento. O artigo conclui com algumas recomendações de políticas que defendem que a ação governamental é decisiva na formulação de políticas de habitação e arrendamento criando um quadro jurídico e regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e demanda e um direito efetivo à habitação por arrendamento acessível.

Palavras-chave: Congelamento de rendas. Políticas de regulação de arrendamento. Regimes de arrendamento. Mercado de arrendamento. Portugal.

Abstract: In Portugal generally and Lisbon specifically, due to the rental market's inability over the course of decades to respond to the constant mismatch between supply and demand, this sector has become

increasingly residual and dysfunctional compared to the homeownership market. Through analysis of the laws and legislative changes over the last century, as well as fieldwork consisting of participant observation and the author's three years of experience as a stakeholder in the sector, this work aims to review rental policies in Portugal and the impacts they had on the reproduction of various fragilities in the rental market. The article concludes with some policy recommendations that argue government action is decisive in formulating housing and rental policies, creating a legal and regulatory framework that conveys credibility, stability and security to contractual forms between supply and demand and an effective right to housing through affordable leases.

Keywords: Rent freeze. Rental regulation policies. Rental regimes. Rental market. Portugal.

Resumen: En Portugal y Lisboa, debido a la incapacidad del mercado de alquiler para responder al constante desajuste entre oferta y demanda a lo largo de las décadas, se ha vuelto cada vez más residual y disfuncional, en relación con el mercado interno. A través del análisis de varias leyes y cambios legislativos en los últimos 100 años, así como un trabajo de campo de observación participante y tres años de experiencia del autor como agente del sector, este trabajo pretende revisar las políticas de alquiler en Portugal y los impactos que tuvieron sobre la reproducción diversas debilidades en el mercado del alquiler. El artículo concluye con algunas recomendaciones de política que argumentan que la acción del gobierno es decisiva en la formulación de las políticas de vivienda y alquiler, creando un marco legal y regulatorio que transmita credibilidad, estabilidad y seguridad a las formas contractuales entre oferta y demanda y un derecho efectivo a la vivienda para alquiler asequible.

Palabras clave: Congelación de alquileres. Políticas de regulación de alquileres. Regímenes de alquileres. Mercado de alquileres. Portugal.

Introdução

A habitação é um elemento essencial da ocupação do território e do desenvolvimento das cidades e do espaço urbano, assumindo um papel central na definição e na implementação de políticas urbanas e sociais, marcando, enquanto direito, um pré-requisito no acesso a outros direitos, e influenciando fortemente a qualidade de vida das populações. Não se consegue ter segurança, privacidade, saúde, produtividade, paz e ordem social, sem habitação, enfim, crescimento económico e desenvolvimento humano sem padrões médios, ora de acesso conveniente a oferta habitacional, ora de condições de habitabilidade modernas e adequadas a um estilo de vida individual ou coletivo.

As estratégias nacionais de habitação promovem intencionalmente diferentes formas de consumir e fornecer habitação, através de reformas de políticas que definem os direitos e padrões no setor residencial, canalizando o investimento através da regulamentação das instituições financeiras, proporcionando incentivos fiscais e subsídios, idealmente para moldar processos de mercado mais justos e melhorar o acesso a habitação para todos (Clapham, 2019; Crook & Kemp, 2014). Desde a década de 1970, muitos países fizeram esforços conjuntos para promover a aquisição de casa própria e, ao mesmo tempo, melhorar a acessibilidade ao arrendamento. Isso fez com que mais famílias dependessem do setor privado de arrendamento, um elemento que temporariamente permite uma regulação do bom funcionamento do mercado imobiliário (Kholodilin, 2020).

As narrativas da regulação do arrendamento ao longo de décadas recaem, por um lado, no discurso da desregulação do mercado privado de arrendamento, que preconiza o livre mercado, o direito de propriedade do senhorio, que em tese deveria aumentar a oferta de habitação no mercado; por outro lado, uma regulação de aluguel mais social e mais rígida advoga o controle e teto de rendas, contratos de arrendamento mais longos e mais direitos para os inquilinos, em nome do direito à habitação (Kettunen & Ruonavaara, 2015).

O contexto do rescaldo da crise económica financeira de 2007-2008 demonstrou quantos agentes imobiliários e empresas desenvolveram o mercado “buy to rent”, aproveitando o estrangulamento do crédito bancário às hipotecas imobiliárias na sequência da crise do subprime, para aumentar os valores das rendas a valores especulativos ao mesmo tempo que havia um

rendas a valores especulativos ao mesmo tempo que havia um aumento da procura no setor (Goering e Whitehead, 2017; Seymour e Akers, 2020). Assim, a regulação do mercado privado de arrendamento é um elemento essencial da governação da cidade contemporânea, para a requalificação urbana, para a estabilização e dinâmica económica do imobiliário, assumindo um papel central na definição e implementação das políticas urbanas e sociais, garantindo o direito à habitação, como pré-requisito para o acesso a outros direitos, e influenciando fortemente a qualidade de vida das populações (Haffner et al., 2008; Kettunen & Ruonavaara, 2020).

A regulação do arrendamento é uma componente essencial da governança do mercado imobiliário para promover um equilíbrio saudável e congruência entre a oferta e a procura. Por exemplo, Kemp e Kofner (2010) demonstraram como, do lado da procura, a segurança da posse e os arrendamentos suavemente regulados na Alemanha ajudaram a garantir um alto nível de procura por moradias para arrendamento por parte de famílias de maior estatuto socioeconómico que, de outra forma, poderiam ser levadas a considerar a aquisição de casa própria. E apesar dos proprietários alemães reclamarem de que a regulação do arrendamento e a segurança da posse têm um impacto negativo na extração de mais-valia, aplacando e moderando os valores de arrendamento que podem cobrar, estes foram amplamente compensados por incentivos fiscais garantidos pelo governo. No entanto, em comparação, na Inglaterra, os arrendamentos não são regulados e a fraca segurança de posse acabam por não ser propícios ao arrendamento de longo prazo. Os arrendamentos no mercado livre e a insegurança de posse são consistentes com um setor que se concentra principalmente em inquilinos de curto prazo e numa procura de elevada rotatividade e mobilidade, acompanhando tendências de flexibilização de mercado laboral.

As mudanças sociodemográficas e profissionais, bem como a maior mutabilidade na composição da família (novos tipos de família: monoparentais, solteiros, casais sem filhos), associadas a um eventual incremento da mobilidade residencial em função de uma flexibilidade e incerteza do mercado de trabalho, aconselham a uma maior flexibilidade do mercado de habitação. Porém, o mercado de arrendamento, por natureza mais facilmente adaptável às opções individuais e familiares e respetivos ciclos de vida, permanece com uma expressão muito inferior à opção de aquisição de casa própria em Portugal. O mercado de arrendamento português, para além de parco, é muito incerto,

frágil e não oferece garantias quer à oferta quer à procura (Pinto, 2017), para além de que a carga fiscal sobre os contratos de arrendamento legais é elevadíssima, rondando os 28%, o que também é um convite ao arrendamento informal, num país onde o setor não é alvo de nenhum tipo de fiscalização ou monitorização.

Uma parte do parque habitacional português apresenta um estado de conservação que impõe a realização de intervenções de reabilitação. Em complemento, verifica-se por vários motivos um decréscimo do segmento da construção de habitação nova. Neste contexto, a reabilitação é o segmento do setor da construção que se tem vindo a afirmar com maior potencial de evolução, ainda que uma parte significativa do tecido empresarial do setor da indústria e da construção civil em Portugal não esteja preparada tecnicamente ou do ponto de vista dos recursos humanos para assumir este desafio, até porque é considerado pelo setor como menos rentável e com menor margem de lucro do que a construção nova.

Por outro lado, a erosão do Estado na definição de política de arrendamento, deixando-o a reboque da iniciativa privada, muita dela descapitalizada, ao mesmo tempo que apoiou massivamente a banca para concessão do crédito para aquisição de casa própria desde os anos 80; associada às tendências de turistificação e financeirização do imobiliário da última década de pós crise económica 2008-2009, desembocou na situação do mercado de arrendamento que temos hoje: um país de proprietários, no qual o arrendamento é o regime de ocupação cada vez mais reduzido. Um caso paradigmático de desajustamento entre oferta e procura (Alves, 2020), que oscila historicamente ora entre o congelamento das rendas, descapitalização dos proprietários e timidez do mercado, ora entre uma liberalização total que faz escalar valores de rendas para níveis proibitivos e gentrificar o centro das cidades, com a expulsão de inquilinos (Mendes, 2017). No caso português, o mercado de arrendamento não funciona e não cumpre a sua função económica e social na cidade.

Através da análise de conteúdo de diversas leis e alterações legislativas, bem como da observação participante e do processo de investigação-ação de três anos de experiência do autor enquanto investigador na temática, ativista e dirigente associativo no setor, este artigo pretende fazer uma revisão das políticas de arrendamento em Portugal, especialmente no atual século XXI e os múltiplos impactos que tiveram na reprodução das diversas fragilidades do setor.

O artigo está organizado da seguinte forma. A primeira seção aborda os primórdios da regulação do arrendamento e das rendas congeladas até aos anos 90 do século passado, analisando também algumas reformas do início do século 21 que tentaram modernizar o mercado de arrendamento privado, mas sem sucesso. Na segunda secção exploramos o choque neoliberal no mercado de arrendamento no rescaldo da crise económica e financeira de 2008-2009 e as consequências sociais destas medidas, nomeadamente a gentrificação e o aumento dos despejos. Na terceira seção veremos a reação do governo de esquerda após 2015 e a tomada de medidas legislativas com proteção adicional aos inquilinos, analisando de forma breve a oportunidade de aproveitar o imenso parque habitacional devoluto em Portugal como medida de aumento da oferta e revitalização do mercado de arrendamento. O artigo termina com um resumo das principais conclusões e algumas recomendações de política.

Os inícios da regulação das rendas e as primeiras tentativas de liberalização do mercado de arrendamento

Há um século, com a proclamação da República e sob a influência da Primeira Grande Guerra Mundial, assistimos ao início da regulação do arrendamento urbano em Portugal, caracterizada por diversas intervenções legislativas entre 1914 e 1917. Durante este período, as rendas foram congeladas, como medida transitória explicada pelas consequências económicas impostas pela guerra. Foram, da mesma forma, limitadas as condições de resolução dos contratos de arrendamento, bem como a ação de despejo e a obrigatoriedade de arrendamento de edifícios degradados. Em suma, podemos caracterizar esta fase iniciando a regulação em duas áreas de grande importância para o desenvolvimento do mercado de arrendamento: a liberdade de contratar pelo senhorio e a capacidade de atualização dos valores das rendas (Lavadinho, 2017).

A reforma do regime de arrendamento urbano, operada pela Lei nº 2030 de 22 de julho de 1948, permitiu a atualização das rendas, mas manteve o bloqueio nos dois grandes centros

urbanos de Lisboa e do Porto. Além disso, tornou limitadas as situações de rescisão do contrato de arrendamento, conferindo-lhe características de perpetuidade. As várias mudanças legislativas que se seguiram à Revolução Democrática de 1974-75 contra o fascismo aprofundaram as várias restrições à liberdade económica no âmbito do arrendamento urbano. O congelamento das rendas foi novamente estendido a todo o país e as autuações foram suspensas para atualização dos contratos. Ainda estava suspenso o direito de demolição e denúncia do contrato pelo proprietário e impôs-se a imposição de contratos de arrendamento, como forma de legalizar ocupações / invasões para fins habitacionais. Refira-se que a intervenção do Estado no mercado de arrendamento vai ao ponto de estabelecer, pela primeira vez, limites máximos para os valores das rendas do primeiro e do novo contrato (Lavadinho, 2013; Antunes, 2018).

Várias iniciativas tímidas têm sido tomadas para restabelecer as condições de normal funcionamento do mercado de arrendamento, estabelecendo critérios de atualização anual das rendas com base em coeficientes fixados pelo governo, de forma a provocar o descongelamento das rendas. Na década de 1990, o Decreto-Lei 321-B / 90, de 15 de outubro, proclamou como principal objetivo mudar o mercado do arrendamento urbano para o tornar mais atrativo e dinâmico. Este regime propõe, entre outras alterações, o restabelecimento do caráter temporário do arrendamento, permitindo a celebração de contratos de duração limitada e o combate à degradação dos imóveis, regulando o regime de obras. No entanto, não apresentou soluções eficazes para resolver o problema do congelamento das rendas, mantendo essencialmente a aplicação dos contratos celebrados antes de 1990 (Aznar, 2016; Antunes, 2018).

O novo regime de arrendamento urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de fevereiro, teve como principal desafio a resolução do problema dos arrendamentos anteriores a 1990, cujo valor das rendas é bastante inferior ao valor de mercado. Na verdade, o consenso gerado por essa lei não se baseia tanto em críticas ao antigo regime quanto na necessidade de resolver a questão dos contratos antigos. Procura-se, assim, um sistema que permita uma atualização gradual das rendas antigas, pelo que este regime se aplica a todos os contratos, embora, se estabeleça um regime transitório de forma a salvaguardar as expectativas legítimas das partes dos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor da lei. Por outro lado, pretendeu-se também dar resposta à necessidade de recuperação de bens imóveis, criando

condições para a realização de obras de conservação e reabilitação (Paulo, 2017).

Mas foi realmente com a Lei de 30/2012 e que potenciou que o mercado de arrendamento urbano fosse fortemente liberalizado e os despejos incentivados pelo Estado, pela primeira vez na história urbana do nosso país. Uma das reformas importantes propostas pelo Memorando da Troika foi precisamente as alterações ao NRAU de 2006, tendo promulgado o NRAU em Novembro de 2012. Este regime estabeleceu que os contratos anteriores a 1990, ainda uma parte substancial do arrendamento português, seriam atualizados, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo, tendo como limite máximo o *valor* anual correspondente a *1/15 do valor* do locado; alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento. A promulgação do NRAU de 2012 foi prova de que a reforma do arrendamento urbano de 2006 introduziu alterações importantes no setor, mas não logrou, no que diz respeito aos arrendamentos antigos, atingir os resultados esperados. A contínua procura por casas para arrendar e a insuficiente oferta no mercado a preços acessíveis demonstraram a necessidade e justificaram politicamente a emergência do NRAU de 2012 (Mendes, 2014; Alves et al. 2015).

O choque neoliberal no pós-crise económica financeira de 2008-2009 e a produção de gentrificação e despejos

Conforme mencionado anteriormente, o NRAU de 2012 foi objeto de vigoroso protesto social, pois alega-se ter imposto um mecanismo de atualização que tem causado as rendas inacessíveis para muitos inquilinos, porque os valores são estabelecidos sem suporte social adequado e afetam necessariamente famílias de menor nível socioeconómico. Apesar de várias contrapartidas sociais previstas na lei que protegem os agregados familiares com carência económica, idade avançada e deficiência, a verdade é que os impactos fazem-se sentir de forma

drástica, através do testemunho de várias ondas de despejo, particularmente sentidas nos centros históricos, onde predominavam os contratos anteriores a 1990 e as rendas mais baixas.

Através da legitimidade de mecanismos de despejo mais simples e expeditos para cumprimento de contratos, especialmente no caso de incumprimento dos arrendatários, reforçou-se a confiança dos proprietários na ideia de que os produtos de arrendamento privado e alojamento local seriam um investimento mais seguro. A lei de 2012 foi a alavanca jurídica necessária que o mercado encontrou para desbloquear as dezenas de milhares de prédios vazios do centro histórico e/ou que abrigavam populações carentes que pagavam rendas muito baixas, de forma a acolher a injeção de capital estrangeiro e privado que se materializaria no stock habitacional da cidade centro, como condição de reprodução eficaz de capital imobiliário. Estes edifícios têm uma localização central privilegiada e estão associados à má conservação, gerando oportunidades para a especulação imobiliária e extração de mais-valias, uma vez que os promotores imobiliários, depois de obras de reabilitação, vendem os edifícios a um preço muito superior ao que compraram ainda muito degradado, maximizando o princípio do rent gap (diferencial entre a renda locativa presente à data do locado em avançado estado de degradação e a renda locativa futura e potencial, face renovação de uso e função) (Mendes, 2017).

Com a implementação do NRAU de 2012, os impactos maiores no setor registam-se ao nível da duração e tipo de contratos, na transição dos contratos antigos para o novo regime e na agilização do procedimento de despejo. No que concerne à duração dos contratos, a lei de 2012 introduz maior flexibilidade e liberdade, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, mais curtos, sem prazo mínimo, de forma a ajustar mais facilmente oferta e procura. Reforça-se o mecanismo de fim de contrato quando o inquilino incorre num atraso de dois meses no pagamento da renda, dando origem a uma desocupação rápida da habitação. Por outro lado, em linha com a promoção da estratégia nacional de reabilitação urbana, reconhecida como setor-chave na recuperação económica do país, agilizou-se o fim de contrato (mesmo de duração indeterminada) quando o senhorio deseja realizar demolição ou obras profundas, ou quando necessita da habitação para si próprio ou para descendente. Este motivo de realização de obras profundas e a resposta fora de prazo dos inquilinos ao desejo de atualização da renda por parte do senhorio

têm sido os dois principais motivos que tornam o despejo como sendo uma marca indiscutível desta nova lei do arrendamento urbano.

Em Lisboa desde 2013, por exemplo, a freguesia de Santa Maria Maior perdeu quase dois mil habitantes. Isto dá mais de um habitante por dia, nos 4 anos que vão de 2013 a 2017. O despovoamento não é um fenómeno recente no centro histórico de Lisboa, sendo que os registos estatísticos do INE indicam que esta sangria demográfica se iniciou nos anos 40 do século XX e onde residiam 160 mil habitantes, residem agora 40 mil. Este processo durante o século passado relacionou-se sobretudo com a expansão da suburbanização e conseqüente formação da Área Metropolitana de Lisboa. O último recenseamento populacional de 2011 não capta a perda populacional nos últimos anos agravada pelos despejos da nova lei das rendas de 2012 nem o impacto do Alojamento Local (designação portuguesa para os apartamentos ou unidades de alojamento turístico, tipo airbnb) no mercado de habitação local. O número de desalojamentos recentes no centro histórico de Lisboa é desconhecido, até pela falta de estudos diagnóstico que comprovem o que parece ser uma evidência clara para quem reside ou tem o seu quotidiano nos bairros, mas invisível aos olhos da opinião pública e sociedade civil em geral. Todavia, várias associações de moradores e de defesa do direito à habitação falam no conhecimento de centenas de casos nos últimos anos, sobretudo nas freguesias centrais de Santa Maria Maior, Misericórdia e São Vicente, o que num universo de residentes de alguns milhares é bastante significativo, tratando-se, ainda para mais, de populações vulneráveis e em risco social. Perante um cenário de rendas cada vez mais altas, aliado ao facto de os salários serem baixos para a maioria dos portugueses, o número de despejos disparou. De acordo com os últimos dados do Banco Nacional de Arrendamento (BNA), os despejos duplicaram desde 2013 e, em média, são despejadas por dia cerca de 5,5 famílias, em todo o país. Segundo os dados do Ministério da Justiça, o número de pessoas despejadas em 2016 foi 91,7% superior ao número contabilizado três anos antes, o que pode sugerir evidência das dinâmicas descritas. No caso de Santa Maria Maior, entre 2014 e 2018, foram despejadas 2000 famílias, de acordo com a Junta de Freguesia. Isto dá mais do que uma família por dia a ser despejada numa área da cidade já de si tão despovoada. E estes dados estão agora mais atualizados.

Durante quase uma década de período intercensitário, e no corolário de um conjunto grande de profundas transformações

urbanas, sobretudo no centro histórico, os cientistas sociais questionaram-se muitas vezes sobre a profundidade do despovoamento em causa. Debatendo-se com uma total ausência de dados oficiais, era grande a expectativa para conhecer os resultados preliminares do recenseamento populacional de 2021, entretanto já divulgados. Os resultados já nos dão certezas sobre as tendências de evolução da demografia de Lisboa nos últimos anos e confirmam as hipóteses levantadas pelos estudos mais críticos. A cidade voltou a perder habitantes sem ser capaz de inverter uma tendência com mais de quatro décadas (1,4% menor que em 2011, cerca de 8000 habitantes). Metade das 24 freguesias de Lisboa perdeu população na última década. Apesar das variações positivas registadas em algumas das freguesias da cidade – Arroios, Areeiro, Avenidas Novas, Alvalade, Santa Clara e Parque das Nações, que, no seu conjunto, registaram um aumento do número de habitantes; no centro histórico – destacando-se freguesias como Misericórdia, Santa Maria Maior, São Vicente e Santo António – as perdas são superiores a 20%, o que revela o impacto brutal que a turistificação, a gentrificação e a financeirização do imobiliário produziram neste território. Entre as 12 freguesias que perdem população, é a Misericórdia, a freguesia cujo território abrange as áreas do Bairro Alto, Cais do Sodré e Príncipe Real, aquela que regista a maior perda em todo o município: de 2011 para 2021, perdeu 3399 pessoas, mais de 26% da sua população. Se, há dez anos, a freguesia tinha 13044 habitantes, hoje são apenas 9645. Em Santa Maria Maior, freguesia que compreende as áreas da Baixa Pombalina, Alfama, Castelo, Mouraria e Chiado, registou-se a segunda maior queda percentual e absoluta de população. Em dez anos, perdeu 22% dos habitantes. São menos 2825 residentes, contando, agora com apenas 9997 habitantes, face aos 12822 de 2011. Entre as freguesias com recuos mais significativos estão, ainda, São Vicente, também no centro histórico da cidade, com uma diminuição populacional de 9,4%, e Ajuda, cuja população decresceu 8,4%.² A estas regras do NRAU 2012 existe a exceção prevista nos casos em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%. No caso de obras de remodelação e restauro profundos realizadas pelo senhorio, o inquilino deverá ser realojado pelo senhorio no mesmo município ou indemnizado. No caso da atualização das rendas, esta proteção garantida pela idade e pelo grau de deficiência ou mesmo de comprovada carência económica (quando o rendimento anual é inferior a cinco salários mínimos nacionais) apenas é válida, originalmente, dentro de um

período transitório de 5 anos, findo o qual a renda passa a poder ser atualizada para valores de mercado. Este prazo dos 5 anos (de 2012 a 2017) tem sido sucessivamente alargado: primeiro para 8 anos (2020) e recentemente para 10 anos (2022), protegendo os mais pobres e vulneráveis, mas atrasando a transição dos contratos antigos para este novo regime. Mais recentemente, em Outubro de 2021, o Governo anunciou que estas rendas antigas (anteriores a 1990) ficam congeladas mais um ano, pelo que só poderão ser atualizadas sem entraves a partir de 2023, segundo uma medida incluída na proposta de Orçamento de Estado para 2022.

Outro aspeto polémico tem que ver com a norma do NRAU 2012 que determina que, querendo atualizar um contrato antigo, anterior a 1990, o senhorio deve enviar uma comunicação ao inquilino com uma nova proposta de contrato, ou seja, com uma nova duração e valor da renda. O inquilino tem depois 30 dias para responder, sendo que se não o fizer considera-se aceite a proposta – e o contrato, até aí sem termo, transita para o NRAU, podendo, mais tarde, vir a ser denunciado. Esta norma levantou na época de promulgação muitas críticas sociais e políticas, devido ao reduzido espaço de tempo que os inquilinos tinham para responder as propostas dos senhorios (30 dias), apanhando a população desprevenida, sobretudo por se tratar de populações envelhecidas, sem literacia. A não resposta nesse prazo significava que os inquilinos aceitavam automaticamente a proposta de renda dos senhorios, em termos do aumento da renda e do novo prazo de contrato.

Ora, em Outubro de 2020, o Tribunal Constitucional de Portugal declarou inconstitucional esta norma do NRAU 2012 que possibilitava que inquilinos com rendas antigas vissem os seus contratos terminados por não terem respondido atempadamente aos senhorios e desconhecendo os efeitos que essa ausência de resposta poderia ter. Considerou-se inconstitucional esse procedimento caso ao inquilino não sejam comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que o mesmo tenha sido advertido do efeito associado ao seu eventual silêncio.

Mudanças legislativas promovidas pelo governo “geringonça” para proteção do inquilinato

A questão da habitação tem dominado os debates políticos em Portugal desde finais de 2016 e foi lançada como bandeira da segunda metade da legislatura do governo “gerigonça”³ (2015-2019), visível com a criação do Ministério das Infraestruturas e da Habitação, do Secretário de Estado da Habitação e o lançamento e discussão pública da Nova Geração de Políticas de Habitação e da Lei de Bases da Habitação, em 2018 e 2019, respetivamente.

Com a subida ao poder do governo socialista apoiado na máquina da “gerigonça” em 2015, esta tendência de neoliberalização do mercado de arrendamento, que se aprofundou com o governo de direita de Passos Coelho (2011-2014), acabou por abrandar do ponto de vista das normas e no plano legislativo, perante forte pressão social levada a cabo por movimentos sociais urbanos e associações de inquilinos e de defesa do direito à habitação, e pela reentrada da problemática da habitação na agenda política, social e mediática, que foi escalando e generalizando-se na opinião pública, sobretudo no ano de 2017, ano de eleições autárquicas.

Nesse ano, já em pleno governo de esquerda, e na vertigem do fim do período transitório das rendas antigas, imposto pelo NRAU 2012 e prevendo-se uma nova onda de despejos, promulgou-se a prorrogação por oito anos (mais três anos em relação aos cinco anos estabelecidos inicialmente) do período transitório de atualização das rendas antigas, com a Lei nº 43/2017, de 14 de Junho. Neste âmbito, o período transitório de atualização das rendas dos contratos anteriores a 1990 vai prolongar-se até 2020 e aplica-se a todos os arrendatários com rendimento médio muito baixo, com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60%. Paralelamente, houve mudanças a ocorrer no Código Civil relacionadas com o arrendamento, nomeadamente, o aumento do período de celebração dos contratos (que passam de dois para cinco anos) e o aumento do período de tolerância por falta de pagamento da renda (que passa de dois para três meses).

Na reformulação agora introduzida, verifica-se um retrocesso no caminho de liberalização do arrendamento antes traçado, pois volta a ressurgir a preocupação social no centro das atenções do legislador, assistindo-se a um aumento da proteção dada ao arrendatário e, em contrapartida, menosprezando a posição do senhorio. Estas alterações tiveram como objetivo alargar a proteção do inquilino, tradicionalmente entendido como sendo a parte mais fraca neste tipo de contratos. Frequentemente

entende-se que o inquilino se encontra numa posição mais desfavorecida na relação contratual, pelo que necessita que a lei lhe confira uma maior proteção, com o objetivo de se evitar abusos por parte da outra parte, o senhorio.

Refreando ainda mais o ímpeto liberalizador, surge, logo um ano depois, em 2018, com a Lei nº30/2018, de 16 de Julho, um regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos, procedendo nestes casos à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios de contratos de arrendamento, e suspensão de procedimento especial de despejo e de ação de despejo.

Em 2018 surge também a Lei nº64/2018, de 29 de Outubro, que garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários em caso de venda do locado por parte do proprietário. O poder de escolha dos inquilinos nas operações de venda dos imóveis em que habitam sai reforçado, pois têm o poder de anular a venda e negócio que não respeite o seu direito de preferência. Esta lei foi, todavia, declarada inconstitucional, cerca de um ano e meio depois, pois não é seguro que a estabilidade na habitação seja efetivamente protegida pelo exercício de direito de preferência, para além de que não fica salvaguardado o equilíbrio de interesses entre proprietário e arrendatário.

Mas o agudizar da crise de habitação desencadeada pela crise económico-financeira de 2008-2009 levou muitos proprietários a tomar posições de abuso de poder relativamente aos inquilinos, exercendo pressões para que abandonassem as suas casas, o que acirrou os movimentos sociais urbanos e ativismos de defesa do direito à habitação, tendo havido vários casos muito conhecidos da opinião pública que pressionaram o governo. Em termos de agenda mediática e política começou a falar-se de *bullying* imobiliário. Este define-se como toda a forma de pressão, assédio, intimidação ou violência psicológica, simbólica ou física que, de forma reiterada e sistemática é praticada pelo senhorio, proprietário ou outro agente hegemónico do mundo imobiliário sobre o inquilinato, de forma a facilitar a saída do residente inquilino, obstáculo que é ao negócio imobiliário. Degradar intencionalmente o prédio, retirando as escadas de acesso, por exemplo, submeter os moradores a obras constantes, cortar eletricidade, gás e água, são algumas das técnicas usadas por proprietários no centro de Lisboa para forçar os inquilinos a sair de

casa - e, dessa forma, aplicar uma renda mais alta ao imóvel.

Precisamente, a pressão dos ativistas e de movimentos sociais urbanos junto dos fóruns políticos, com forte cobertura mediática, conseguiram que se promulgasse a Lei n.º 12/2019 de 12 de Fevereiro que veio novamente acrescentar uma nova alteração ao NRAU 2012, estabelecendo que é proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

No caso do arrendamento acessível, destaca-se o caso do Programa de Arrendamento Acessível (PAA) (Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio), cujo objetivo principal é o de promover um maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria, apostando na captação junto de proprietários privados de nova oferta habitacional para arrendamento e flexibilizando a transição entre regimes de ocupação, o que, a longo prazo, se espera que confira uma maior segurança, estabilidade e atratividade ao mercado do arrendamento habitacional, tanto do lado da oferta como da procura. Tem por base incentivos fiscais para as entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional permanente com o limite de valor de renda definido pelo programa. Apesar dos incentivos fiscais atribuídos, o PAA, lançado em Julho de 2019, teve um arranque lento e pouco promissor para senhorios e para inquilinos, com a angariação de apenas algumas dezenas de fogos nos primeiros meses. No que toca às lógicas de financiamento da Nova Geração de Políticas de Habitação, a proposta centra-se quase exclusivamente na concessão de benefícios fiscais para os proprietários e na criação de um pacote de seguros para o arrendamento, não questionando sequer a necessidade urgente de regulação um mercado de habitação e de arrendamento sobreaquecidos. Aliás, a aceitação do “valor de referência de mercado” das rendas sobre o qual se aplicará a redução de 20% para definir o suposto arrendamento acessível, parece ignorar a escalada galopante e especulativa a que têm estado sujeitas as

rendas nos últimos anos, com subidas constantes e ininterruptas, e generosas taxas de variação positiva percentual anual sempre na ordem dos dois dígitos (Farha, 2017; Santos, 2019; Cardoso, 2019).

Na perspetiva do mercado, as opções políticas mais recentes impedem a total liberalização do arrendamento, atrasam a necessária reforma no setor, não agilizam a aplicação generalizada de uma política de subsidiação das rendas (aplicada mas muito residualmente), colocando o ónus do mercado social de arrendamento nos proprietários e no setor privado. Tem sido relatado por agentes do setor privado, do lado da propriedade, como um obstáculo tremendo à necessária modernização do setor do arrendamento e à dificuldade e falta de confiança dos proprietários em colocar os devolutos no mercado, o que aumentaria a oferta.

É difícil ter uma estimativa objetiva e categórica do número de devolutos total no país e em Lisboa, pois esse número é nos facultado pelo recenseamento populacional e, portanto, o dado que temos é o do censo de 2011. Os dados recentes avançados rondam entre as 730 e as 750 mil casas vazias. O número tem aumentado muito nas últimas décadas e prende-se com uma tendência que sugere a existência de um mercado de habitação muito vocacionado para a construção de habitação nova, para um crescimento do número de alojamentos vagos e para a existência de alojamentos familiares que não se destinam a residência habitual, mas a segunda residência de férias ou de ocupação temporária/sazonal. Revela também uma dependência de crescimento da economia portuguesa à custa das dinâmicas do imobiliário ligadas à nova construção, em detrimento da reabilitação urbana do edificado existente, ainda que a política de habitação aposte no paradigma da requalificação e reabilitação do edificado existente e da atração do edificado devoluto para o voltar a colocar no mercado. Isto é, aposta-se numa progressiva transformação na forma de acesso à habitação: de um modelo fortemente assente na construção de nova habitação e na sua aquisição para habitação própria, para um modelo em que a reabilitação de edifícios e o arrendamento habitacional possam ganhar novo dinamismo.

Sendo compreensível e inevitável a redução do investimento na construção de edifícios novos, destinados a habitação permanente, a reabilitação urbana surge como paradigma inevitável para preservar o património edificado, para revitalizar os centros das cidades e como forma de garantir trabalho ao setor da

da construção, enquanto motor da economia, para além de que, do ponto de vista do ordenamento do território, garante contenção do perímetro urbano e consolidação do tecido já construído, prevenindo a expansão (sub)urbana desmesurada que não é sustentável do ponto de vista social ou ambiental.

Mas a dinâmica da nova construção é muito persistente e relaciona-se com a forma como a urbanização sempre foi um setor eficiente de depósito de capital e de sua reprodução fácil, ciclo vicioso que, aliás, à escala das autarquias, é difícil de quebrar, pois a nova construção alimenta, através do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de outras taxas e impostos, as finanças locais, mantendo-as sustentáveis. Para além de que este setor gera um impacto direto e indireto muito significativo na nossa economia, emprego e criação de riqueza. A verdade é que profissionais do setor do imobiliário e da construção civil revelam que este superavit se encontra disperso por todo o território e não polarizado junto das áreas metropolitanas ou áreas urbanas de maior pressão onde deveria estar localizado para dar resposta às novas procuras, sobretudo no litoral e nas principais capitais de distrito, onde se concentra o maior dinamismo sociodemográfico, havendo um contínuo desajustamento, a seu ver, entre oferta e procura.

Considerações finais e recomendações políticas

Em todas as reformas realizadas no mercado de arrendamento português, não foi possível descongelar permanentemente as rendas antigas, desenvolver mecanismos de apoio às famílias que não conseguem pagar as suas rendas e criar um clima de confiança que atraia investimentos e aumente a oferta de locais para arrendar no setor privado. Não se conseguiu resolver o problema de desajustamento constante entre oferta e procura de arrendamento no mercado nacional português. As autoridades públicas, com um pequeno parque habitacional público, também descapitalizado e incapaz de fazer do mercado de arrendamento uma prioridade na política nacional de habitação, delegam a responsabilidade pela criação de um mercado de arrendamento a preços acessíveis para o sector da propriedade privada.

Os resultados, apesar de algumas melhorias pontuais na

última década, são bem visíveis: Uma degradação acentuada do parque habitacional, resultante da descapitalização dos seus proprietários; um número crescente de casas vazias em Portugal, embora os devolutos na cidade de Lisboa tenham diminuído desde 2011; uma redução progressiva na oferta de casas para arrendar, escassas e com valores de arrendamento inacessíveis à maioria das famílias, se considerarmos os novos contratos no mercado livre.

Neste momento de crise de habitação que se tem agravado ao longo dos últimos anos, é imperativo categórico que o Estado torne a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento acessível um setor atrativo para as dinâmicas imobiliárias, atraindo o maior número de fogos privados possível, através de isenções fiscais mais drásticas e estímulos ao nível da política fiscal para o setor privado e particulares, onde se concentra a esmagadora maioria do parque habitacional devoluto. Neste âmbito, pode até prever-se medidas de subsídio ao arrendamento (diretamente ao proprietário) em casos específicos de acolhimento de famílias / indivíduos vulneráveis ou de emergência habitacional (exemplo do Programa da Renda Segura da Câmara Municipal de Lisboa). Veja-se que a quebra, desde o início da pandemia, de cerca de 7% dos fogos afetos a unidades de alojamento local / alojamento turístico e a migração de muitos destes para o setor do arrendamento, conciliada com outros fatores, contribuíram para um abaixamento do valor das rendas na cidade de Lisboa em cerca de 15% nos últimos seis meses.

Por outro lado, em áreas de forte pressão urbana, onde a percentagem de devolutos persista manter-se muito elevada, é obrigação do Estado fazer cumprir a recente promulgada Lei de Bases da Habitação, promovendo o cumprimento da função social da propriedade. Assim, recomenda-se que se ativem medidas mais coercivas e drásticas que elevem o IMI aos devolutos de forma tal que não seja benéfico para os proprietários não lhe dar um uso social ou económico. Em caso de abandono motivado por heranças indivisas, cadastro inexistente ou dono desconhecido, ou total desinteresse pelo proprietário, sugere-se a tomada de posse administrativa do fogo/edifício ou mesmo expropriação por parte do Estado, como acontece noutros países e cidades europeias em que o mercado de habitação se encontra sobreaquecido e não ajustado à procura, tais como Berlim ou Viena.

É necessária uma nova lei do arrendamento que permita a

criação de um ambiente de confiança no mercado de arrendamento, contrário ao desenvolvido nos últimos 60 anos, com garantias efetivas de proteção aos senhorios e inquilinos, no caso do incumprimento dos contratos, mas também direitos e deveres para ambas as partes (senhorios e inquilinos) e que não permita, em nenhuma circunstância, processos de despejo dos inquilinos em que não estejam devidamente asseguradas alternativas dignas ou meios de subsistência suficientes, devendo forçosamente analisar-se a situação familiar e encontrar-se os meios adequados para o apoio às famílias em caso de incapacidade financeira para manter a habitação.

O diferencial dos valores entre as opções de compra e de arrendamento é reduzido, e tendencialmente favoráveis ao primeiro, caso não sejam promovidas alterações no sistema fiscal sobre os imóveis e sobre o arrendamento. Conforme se sabe, a competitividade entre o valor fixado para uma renda e o montante mensal de um empréstimo bancário para aquisição de casa própria, só é atingida se forem aplicados ao senhorio e ao inquilino os mesmos benefícios fiscais que são permitidos à banca. Apenas com um conjunto de políticas de natureza fiscal, a desenvolver, será possível introduzir uma maior apetência pela opção de arrendamento versus opção de compra, superando o peso de outros fatores de natureza cultural associados ao investimento em casa própria. Este incentivo, à opção de arrendamento acessível, será fundamental para contribuir para a dinamização do mercado de fogos devolutos.

Assim, estimula-se também um outro paradigma de habitação pública que não se restrinja à habitação social. Em boa verdade, o parque de habitação social em Portugal é verdadeiramente exíguo. Se bem que represente cerca de 7% em Lisboa, a média nacional não ultrapassa os 2%, quando a proporção de habitação social no conjunto de todos os alojamentos representa noutros países: 34% na Holanda, Áustria com 26%, Dinamarca com 22%, França com 19% e Reino Unido com 18%. É necessário que a política, a economia e a sociedade civil adotem outro paradigma de habitação social e se libertem da ideia de que este tipo de habitação é apenas para os mais pobres. Noutros países europeus a habitação social é a que é disponibilizada com duas condições - 1) com rendas abaixo do mercado e 2) com regras específicas de atribuição, fora dos mecanismos de mercado, no setor público e cooperativo, por exemplo.

Ora, o Estado Central tem de assumir as responsabilidades que lhe são incumbidas pela Constituição da República Portuguesa e pela Lei de Bases da Habitação, como regulador, executor, construtor, promotor e provisor direto de habitação pública e de acesso à habitação, ao contrário do papel de gestor ou de mero garantidor, facilitador do mercado privado, papel que tem assumido com maior peso nos últimos anos em que vivemos uma verdadeira viragem neoliberal nas políticas urbanas e de reabilitação. É indubitável que ao Estado incumbe intervir em todos os níveis da definição e planeamento da utilização de solo urbano, no controlo de preços e mais-valias, ser simultaneamente promotor e proprietário de habitação, contribuir na reabilitação do edificado e na oferta de habitação e arrendamento acessível. Não quer isto dizer que para garantir o direito à habitação, o Estado, representado a nível local pela Câmara Municipal de Lisboa deva ser, maioritariamente, Proprietário, Gestor ou Regulador do parque habitacional da cidade.

Isto significa que o Estado se deve comprometer com uma coordenação eficaz de políticas de arrendamento que medeie os mais diversos e contraditórios interesses, agentes e organizações envolvidas no setor; exigir e permitir que todas as partes interessadas relevantes nos setores público e privado desempenhem um papel na realização de metas de habitação acessível e inclusiva; estabelecer e monitorar padrões para arrendamento adequado e acessível em todas as formas. O que significa que deve esforçar-se por fazer coexistir de forma equilibrada os três modelos de regime de propriedade previstos na Constituição da República Portuguesa e cuja lógica se deve estender também ao arrendamento: o do setor privado (portanto mercado livre), o do setor público e o do setor cooperativo e social.

Portanto, é importante entender como o problema público relacionado ao arrendamento acessível é percebido pelo ambiente político e confrontá-lo com outras experiências internacionais e com evidências empíricas. A ação governamental é decisiva e molda a política habitacional e as formas e regimes de ocupação, afetando também o mercado privado de arrendamento, por exemplo, por meio da regulação das instituições e do mercado financeiro, mas também por meio de isenções fiscais para os proprietários que colocam as suas casas no mercado de arrendamento, criando um quadro jurídico e marco regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e procura, e um efetivo direito à habitação por via do arrendamento acessível,

reconhecendo este tanto pela sua função económica quanto social.

Agradecimentos

Este trabalho é financiado por fundos nacionais através da FCT - Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., no âmbito do projeto SustainLis - Sustainable urban requalification and vulnerable populations in the historical centre of Lisbon (PTDC/GES-URB/28853/2017). Neste âmbito, o autor gostaria de agradecer às colegas Alda Azevedo, Katielle Silva e Sónia Alves e, em geral, à restante equipa de projeto, pelas inúmeras discussões que permitiram clarificar e consolidar muitas das ideias apresentadas neste trabalho.

Notas

1. Professor Assistente Convidado na Escola Superior de Educação de Lisboa e Investigador Permanente no Centro de Estudos Geográficos do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa, Portugal. Email: luis.mendes@campus.ul.pt
2. Vide https://amensagem.pt/2021/08/07/censos-centro-historico-lisboa-perde-oito-mil-habitantes-menos-lares-mais-alojamento-localturismo/?fbclid=IwAR3RHYgB7zcywBS3FtWqQkNS9ORWBOCGZTiL6UFpko-6sfDDG_B4S_QhGZg e também o trabalho de Nuno Serra <https://ladroesdebicicletas.blogspot.com/2021/08/censos-alojamento-local-e-crise-de.html?fbclid=IwAR19Xq3Sbdy86V-8aUHgCb2WdiL8x5IG0FoV-Q3ISvRdagYT7ALyndPIY-E>
3. A classe média foi fortemente afetada durante o período de austeridade pós crise capitalista (2009-2015), mas agora está recuperando rendimento desde 2015 com um governo de esquerda apoiado pelo partido socialista, o partido comunista e o bloco de esquerda. Tem sido chamado de milagre económico da “geringonça”. Essa palavra na gíria portuguesa significa algo negligenciado ou uma construção mal construída e desajeitada, um aparelho ou mecanismo de construção complexa, mas que funciona e cumpre a função para a qual foi construído. Foi sobre este prisma que a coligação de esquerda foi entendida em Portugal.

Referências

ALVES, Sónia. Divergence in planning for affordable housing: a comparative analysis of England and Portugal. **Progress in Planning**, Dezembro 2020 Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.1005366> Acesso em 26 Jun. 2021.

ALVES, Rute; PEREIRA, Mariana; RAFEIRO, Mariana . O Memorando de Entendimento e as reformas no mercado de arrendamento e na reabilitação urbana. In: Lurdes Rodrigues, Maria de; Adão e Silva, Pedro (Org.). **Governar com a Troika: Políticas Públicas em Tempo de Austeridade**. Coimbra: Almedina, 2015. p.237-259.

ANTUNES, Gonçalo. **Políticas de Habitação – 200 anos**. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2018. 641p.

SCHMID, Christoph. (Coord.). **TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe**. Bremen: Universitaet Bremen, 2016. 19p.

CARDOSO, Francielli. **Arrendamento Acessível em Portugal: Contributos para as Políticas Públicas**. 2019. 73p. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) – Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas, Universidade de Lisboa, Lisboa.

CLAPHAM, David. **Remaking Housing Policy: An International Study**. Abingdon, Oxon: Routledge, 2019, 234p.

CROOK, Tony; KEMP, Peter. (Ed.). **Private Rental Housing Comparative Perspectives**. Cheltenham: Edward Elgar, 2014, 264p.

FARHA, Leilani. **Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. Mission to Portugal**. Nova Iorque: Nações Unidas. 2017. Disponível em: http://ap.ohchr.org/documents/dpag_e_e.aspx?si=A/HRC/34/51/Add.2 Acesso em: 16 Jun. 2021.

GOERING, John; WHITEHEAD, Christine. Fiscal Austerity and Rental Housing Policy in the United States and United Kingdom, 2010–2016. **Housing Policy Debate**, v.27, n.6, p. 875-896, Abril 2017.

HAFFNER, Marietta; ELSINGA, Marja; HOEKSTRA, Joris. Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries. **European Journal of Housing Policy**, n.8, p. 217–233, Maio 2008.

KEMP, Peter; KOFNER, Stefan. Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany. **International Journal of Housing Policy**, v.10, n.4, p.379-398, Dezembro 2010.

KETTUNEN, Hanna;RUONAVAARA, Hannu. Discoursing deregulation: the case of the Finnish rental housing market. **International Journal of Housing Policy**,v.15, n.2, p.187-204, Janeiro 2015.

KETTUNEN, Hanna;RUONAVAARA, Hannu.Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. **Housing Studies**, Maio 2020. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2020.1769564>Acesso em 26 Jun. 2021.

KHOLODILIN, Konstantin. Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations. **Housing Policy Debate**, v.30, n.6, p. 994-1015, Agosto 2020.

LAVADINHO, Romão. A Nova Lei do Arrendamento. **Seara Nova**, n.1724, p.21-24, Dezembro 2013.

LAVADINHO, Romão. Breve historial das leis do arrendamento. **Cadernos Poder Local**, n.8, p.102-105, Junho 2017.

MENDES, Luís. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. **Cadernos Metrópole**, v.16, n.32, p.487-511, Novembro 2014.

MENDES, Luís. Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. **Cadernos Metrópole**, v.19, n.39, p.479-512, Maio/Agosto 2017.

MENDES, Luís. Tourism gentrification in Lisbon: The panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. In: DAVID, Isabel (Ed.). **Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplinary Neoliberalism is Changing Portugal**. London:

Lexington, 2018. p.25-48.

PAULO, Lino A questão da habitação, Portugal 2017. **Cadernos Poder Local**, v.40, n.155, p.11-25, Dezembro 2017.

PINTO, Teresa Costa. Moving to a new housing pattern? New trends in housing supply and demand in times of changing. The Portuguese case. **Critical Housing Analysis**, v.4, n.1, p. 131-141.

SANTOS, Ana Cordeiro (Coord.). **A Nova Questão da Habitação em Portugal. Uma Abordagem de Economia Política**. Coimbra: Conjuntura Actual, Almedina, 2019. 330 p.

SEYMOUR, Eric; AKERS, Joshua. "Our Customer Is America": Housing Insecurity and Eviction in Las Vegas, Nevada's Postcrisis Rental Markets. **Housing Policy Debate**, Novembro 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1822903> Acesso em 15 Jun. 2021.

Recebido para publicação em 12 de dezembro de 2021
Aceito para publicação em 9 de janeiro de 2022
Publicado em 14 de fevereiro de 2022