



JOSÉ MIGUEL PINTO  
DOS SANTOS  
Professor de Finanças, [AESE](#)

## Com o dinheiro dos outros

A habitação é essencial para uma vida humana digna. É um bem tão importante que até é assegurado pela Constituição, a par de outros direitos fundamentais como a vida, a saúde e a educação.

Para assegurar tal direito parece que o Estado teria duas alternativas. Uma poderia ser disponibilizar diretamente casas a todos os cidadãos que delas necessitassem, construindo, gerindo e mantendo um stock habitacional que assegurasse um mínimo de salubridade, conforto e privacidade. A utilização deste serviço poderia ser livre de qualquer taxa para o utilizador, à semelhança do que acontece com a escolaridade obrigatória, ou poderia envolver uma "taxa moderadora", tal como acontece com a provisão de serviços de saúde.

Outra possibilidade seria não fornecer diretamente a habitação, mas assegurando que todos os habitantes teriam acesso a uma

Cada família ficaria com a responsabilidade de encontrar, num mercado livre e concorrencial, a casa que, dentro de certos padrões, melhor se adequasse às suas necessidades. O Estado, que não nasceu para ser construtor civil ou promotor imobiliário, pagaria a renda, ou parte dela, de acordo com certas regras, e também assim poderia garantir o acesso universal à habitação.

Qualquer destas duas alternativas exigiria muito dinheiro. De onde viria ele? Teria de vir do Orçamento do Estado, o que quer dizer que, em última análise, viria dos impostos ou, como é hábito em Portugal, da emissão de dívida pública.

Mas se é bom fazer o bem, mais agradável ainda é fazê-lo com o dinheiro dos outros. Assim o Estado português optou por uma terceira via, que aplica com determinação há já mais de sessenta anos: obriga que, na maioria dos contratos de arrendamento, os

proprietários, os ricos e os pobres, cobrem uma renda, a pobres e ricos, que não dá para os custos de exploração, e que muito menos remunera razoavelmente o capital empatado. Fê-lo congelando primeiro, e limitando depois, as rendas, ao mesmo tempo que inflacionava a economia. Deste modo transferiu para os privados, pobres e ricos, particulares e empresariais, grande parte do ónus de manter a habitação acessível a parte da população. Este processo, que atirou milhares de pequenos proprietários para a miséria, criou distorções no mercado imobiliário que contribuíram de modo decisivo para a crise que hoje vivemos, e que acaba por não assegurar o que a Constituição, na letra mas não na prática, garante: habitação de dimensões adequadas para todos, com condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade e privacidade.