

MELO, Inês Quental e – O Mercado de Arrendamento – Principais oportunidades e fragilidades face ao Mercado de habitação própria. 2009. Tese de mestrado Instituto Superior Técnico.

MÉTRAUX, Alfred – Os incas. Porto: Vertente, 1988.

OLIVEIRA SÁ, Henrique – Política de Habitação. Lisboa: Diabril Editora, 1975.

PEREIRA, Raul da Silva – A habitação própria – solução do problema habitacional?. *Análise Social*, vol. XIX (77-78-79), 1983-3.º, 4.º, 5.º, 737-741

QUILGARS, D. e JONES, A. – A Safety Net of Last Resort? Findings from a European Study, em SMITH, S. e SEARLE, B. – *The Economics of Housing*

ROBERTS, John M. – História Ilustrada do Mundo – A Ásia Oriental e a Grécia Clássica. Lisboa: Círculo de Leitores, 1998. ISBN 972-42-1907-0

SARTI, Raffaella – Casa e família: habitar, comer e vestir na Europa moderna. Lisboa: Estampa, 2001. ISBN 972-33-1671-4

SOLAR, David e VILLALBA, Javier (dir.) – História da humanidade - A pré-história. Lisboa: Círculo de Leitores, 2007, ISBN 978-972-42-4118-0

SOLAR, David, e VILLALBA, Javier (dir.) – História da humanidade: A América Pré-Colombiana. Lisboa: Círculo de Leitores, 2007. ISBN 978-972-42-4118-0

SOUSA SANTOS, B. – O Estado social, Estado providência e de bem-estar. *Diário de Notícias*, 29 Dezembro 2012.

Bibliografia

ANNEQUIN, Guy – Os tesouros das civilizações pré-colombianas. Lisboa: Amigos do Livro, Editores, 1978.

ARIÈS, Philippe, e DUBY, Georges (dir.) – História da Vida Privada (volume 1): do Império Romano ao ano mil. Porto: Edições Afrontamento, 1990. ISBN 978-972-36-0221-

CARVALHO, Jorge – Formas Urbanas. Coimbra: Edições MinervaCoimbra, 2003. ISBN 972-798-079-1

CHARLES, Kerwin Kofi e HURST, Erik – The transition to home ownership and the black-white wealth gap, The Review of Economics and Statistics 84: 281-297, 2002.

CHRISTOL, Michael, e NONY, Daniel – Roma e o seu Império: Das origens às Invasões Bárbaras. 2ª ed. Lisboa: Publicações Dom Quixote, 2000. ISBN 972-20-1040-9

CLARK, J. Desmond – A pré-história da África. História Mundi 34. Lisboa: Editorial Verbo, 1973

COSTA, João Pedro – Bairro de Alvalade: Um Paradigma no Urbanismo Português. Lisboa: Livros Horizonte, 2002.

GPCHU, Gabinete de Planeamento e Controlo da Habitação e Urbanismo – O crédito bonificado à aquisição de casa própria em 1978 – análise económica e sociológica. 1979

GRIMAL, Pierre – O Império Romano. Lisboa: Edições 70, 2010. ISBN 978-972-44-1616-8

HERMAN, Jacques – Guia de História Universal. Lisboa: Edições 70, 1981.

HEYWOOD, A. – The end of the affair: implications of declining home ownership. The Smith Institute, 2011.

surgem de forma algo isolada, em resposta às preocupações num determinado momento (MELO, 2009; HEYWOOD, 2011).

“...nas últimas décadas, falar em política de habitação resumiu-se a pouco mais que a abertura ao sector bancário da concessão de crédito à aquisição de habitação.

Este processo teve origem no início de 1976 com o 1.º regime de crédito à habitação.”

MELO, 2009 (em ref. a Alves, 2008; Lourenço, 2008)

Heywood retira algumas conclusões relativas à política da habitação e às medidas que se adoptaram ao longo das últimas décadas: 1) a intervenção do governo funciona melhor quando acompanhada de tendências socioeconómicas ou de mercado favoráveis, 2) de um modo geral, a acção do governo não é suficientemente decisiva no sentido de alterar de forma fundamental as tendências no mercado da habitação e 3) as políticas da habitação tem frequentemente efeitos indesejados. (HEYWOOD, 2011, p.9)

É o compromisso com o futuro que preocupa Raul da Silva Pereira, já em 1983. Por um lado, a decisão de construir afecta as gerações futuras. O aumento de população, especialmente em meio urbano, e todos os problemas ambientais associados ao desenvolvimento que se observa nas últimas décadas, têm certamente implicações para o futuro e “hã-de reflectir-se no *habitat* humano” (PEREIRA, 1983, p.5). A habitação própria representa, como foi visto, uma solução rígida no estilo de vida da família que poderá ser um obstáculo ao desenvolvimento sustentável das cidades (PEREIRA, 1983, p.5). Raul da Silva Pereira indica algumas medidas poderão contribuir para um melhor desenvolvimento das cidades e do seu parque habitacional. Estas medidas incidem por exemplo sobre a simplificação da transação de casa (PEREIRA, 1983, p.5).

habitacionais são nitidamente importantes e é por isso essencial considerar a prioridade que a habitação assume na despesa pública. Uma reflexão deverá inevitavelmente obrigar a uma mudança de atitude por parte do governo do Reino Unido, perante a necessidade de promover a habitação própria (HEYWOOD, 2011, pp.86-87).

Como foi visto, o crescimento demográfico e o aumento ainda mais acentuado na formação de aglomerados familiares poderá levar a um défice na oferta de habitação. Os novos aglomerados são predominantemente de dois grupos: famílias unipessoais e famílias de idosos, para os quais adquirir habitação própria não é uma opção provável. Também esta questão deverá ser considerada pelo governo (HEYWOOD, 2011, p.88).

De um modo geral, parece que o governo deverá aceitar que a tendência da habitação própria num futuro próximo continuará a ser de declínio. Assim, para promover a habitação própria, deverá fazê-lo focado em certos subgrupos de famílias, e não numa intervenção geral (HEYWOOD, 2011, p.89).

Foram referidos vários desafios para o governo, entre a política habitacional, a economia e a previdência social. No entanto, será igualmente importante considerar e gerir as expectativas da população, que foram alimentadas por anos sucessivos de crescente acesso à habitação própria. Como salientou Quentinn Hogg no seu famoso conselho para a *House of Commons*, se não dermos ao povo a reforma social, ele vai fazer a revolução social (“If you do not give the people social reform, they will give you social revolution”, HEYWOOD, 2011, p.95). Assim, para gerir as expectativas e lidar com as necessidades, agravadas pela actual crise, é necessário rever as políticas governamentais e desenhar uma estratégia integrada, que reveja os problemas do declínio da habitação própria (e também as vantagens, como referido, associadas especialmente à mobilidade dos trabalhadores). É urgente atenuar as consequências negativas da mudança social (HEYWOOD, 2011, p.96).

De um modo geral, as políticas de habitação em Portugal, como no Reino Unido, falharam por falta de coesão. As medidas que se verificaram ao longo das últimas décadas não têm uma linha ou um programa fundamental, mas

viabilidade e atractividade (HEYWOOD, 2011, 110-111).

Parece evidente que o declínio da habitação própria vai agravar as necessidades de habitação adequada a preços acessíveis. Na verdade, a tendência será colocar mais pressão sobre modelos de desenvolvimento e políticas de acesso à habitação. Na ausência de medidas drásticas na promoção de habitação a preços acessíveis por parte do governo, que dificilmente seriam introduzidas neste contexto socioeconómico, é provável que a oferta de novas habitações a preços acessíveis diminua (HEYWOOD, 2011, p.114). Neste contexto, Heywood (2011) acredita que se uma combinação do mercado de arrendamento privado, de arrendamento acessível e de habitação própria de baixo custo poderá contribuir para a viabilidade financeira para parte da população, os benefícios não alcançam as famílias com rendimentos baixos e médios, com aspirações e expectativas concretas.

O declínio da habitação própria, a favor do sector de arrendamento privado, tornou-se evidente nos últimos anos. Poder-se-ia atribuir esta evolução à crise bancária e supor que seria temporária. No entanto, a reflexão sobre as últimas décadas torna evidente que há uma diversidade de factores a contribuir para este declínio, especialmente associados ao contexto socioeconómico, dos quais muitos são independentes da crise económica que atravessamos. Além das limitações no acesso a crédito e das mudanças nos impostos, as mudanças demográficas e do emprego, as condições precárias de uma velhice cada vez mais longa em grande parte da população, indicam que os níveis de habitação própria irão continuar a descer (HEYWOOD, 2011, p.83).

Este cenário representa um desafio grande para o governo. Como um activo, a habitação representa em grande parte o acesso a uma gama de serviços. Assim, o elevado nível de habitação própria ofereceu no passado a oportunidade do Estado transferir algumas responsabilidades para uma escala individual. Perante o cenário actual de declínio, será necessário lidar com as implicações que isso tem no bem-estar socioeconómico da população (HEYWOOD, 2011, p.86).

No entanto, a análise da evolução da habitação própria ao longo do séc. XX sugere que a intervenção do governo poderá reforçar ou retardar uma tendência. À excepção de intervenções de grande dimensão, muito dificilmente repetíveis num futuro próximo, é difícil atribuir à intervenção do governo um papel mais determinante do que essa tendência, motivada essencialmente pelo contexto socioeconómico. Ainda assim, as políticas

conformidade, promovendo a propriedade para arrendamento (HEYWOOD, 2011, p.12).

É também fundamental que o governo analise o papel da habitação própria na actividade económica, nomeadamente as implicações do seu declínio e do crescimento do sector do arrendamento. Se a igualdade habitacional de facto motivar o aumento de despesa e diminuição da poupança, o declínio da habitação própria poderá contribuir para a economia, afastando-a do consumo. Por outro lado, o crescimento do sector de arrendamento também poderá promover uma força laboral mais móvel e flexível. É necessária mais investigação no sentido de formular uma análise fundamentada desta questão (HEYWOOD, 2011, pp.12-13).

Ao longo das últimas décadas, verificou-se em muitos países a transferência de responsabilidades e encargos da previdência social do estado para os cidadãos. A habitação própria assume um papel fundamental nesta alteração, que baseia o bem-estar nos bens pessoais. No entanto, as classes mais baixas e com maior interesse em habitação economicamente acessível estão a perder o acesso à habitação própria e, conseqüentemente, a viver em condições ainda mais precárias. Assim, o declínio da habitação própria levanta uma questão vital sobre o futuro deste modelo social: os que mais precisam de previdência social estão a perder acesso a esses bens, que assumem maior importância na estabilidade socioeconómica da população. Entre o retorno ao modelo baseado na despesa e nos impostos ou algum tipo de financiamento para estas classes, será necessária alguma resposta ao problema (HEYWOOD, 2011, p.13).

Uma estratégia para o futuro

Para estabelecer uma estratégia perante o contexto actual, será necessário entender que forma de ocupação apoiar, e como apoiar. No caso da habitação própria de custos controlados, é fundamental definir o perfil socioeconómico dos grupos em que será importante esta incidir. A partir destes fundamentos estratégicos, deverá estabelecer-se um plano de negócios. O desejo de solidariedade e de garantir a oferta de habitação própria de baixo custo não deve levar a decisões não ponderadas do ponto de vista do negócio, como era frequente até à crise. É necessária uma intervenção realista, em maior sintonia com o mercado (com a procura e o preço). Para desenvolver a habitação própria de baixo custo, será aconselhável melhorar a sua

O papel do governo

A análise da evolução da habitação própria num passado recente, em relação às formas de ocupação alternativas, permite aprofundar as tendências e as causas do declínio da habitação própria, nomeadamente a influência do contexto socioeconómico, do mercado e das intervenções de sucessivos governos. Esta análise permite traçar algumas observações (HEYWOOD, 2011, p.59).

Por um lado, a intervenção do governo tem melhores resultados quando é paralela às tendências socioeconómicas e de mercado, isto é, quando vem reforçar ou acelerar as tendências. Na segunda metade do séc. XX, é evidente que a acção do governo teve maior impacto, quando o contexto favorecia as medidas introduzidas. No entanto, a intervenção do governo raramente inverte ou altera as tendências fundamentais, motivadas pelo contexto socioeconómico. A isenção fiscal dos juros de hipoteca (MITR) e o direito à compra (RTB) são duas excepções extremamente eficazes na ascensão da habitação própria, mas tratam-se de medidas extremamente caras e irrepetíveis. Por fim, importa salientar que são vários os exemplos de consequências não intencionais das intervenções do governo, ao longo das últimas décadas. Como exemplo, o declínio do sector de arrendamento deveu-se em grande parte à intervenção do governo. No entanto, o objectivo das medidas introduzidas era promover um arrendamento seguro e justo para os arrendatários (HEYWOOD, 2011, p.59-60).

A habitação própria é actualmente a forma de ocupação dominante em Portugal, como na maioria dos países europeus. A questão chave para o futuro é entender se o declínio da habitação própria é reversível. No Reino Unido, as acções do governo acentuaram ou desmotivaram as tendências do mercado, mas são raros os exemplos em que uma medida ou estratégia do governo inverteu ou introduziu novas tendências. As excepções envolveram investimentos que nenhum governo nos últimos 30 anos considerou sequer. No entanto, é necessário reflectir sobre a prioridade que se deverá dar ao sector da habitação no orçamento do estado (HEYWOOD, 2011, pp.11-12). De acordo com Heywood (HEYWOOD, 2011, p.12), o governo britânico deverá aceitar que a habitação própria continuará em declínio e agir em

É importante considerar a igualdade e coesão social na questão da habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.23). Em vários países, como em Portugal, destaca-se a ruptura entre as gerações mais velhas, firmemente ligadas à aquisição de casa própria e às oportunidades do investimento imobiliário, e as gerações mais jovens, que vêm negado o acesso a esses benefícios e que lutam para ter acesso a mecanismos de apoio na ausência de previdência social adequada (HEYWOOD, 2011, p.23). Nos Estados Unidos, Charles e Hurst (2002) exploram as desigualdades sociais que se expressam no acesso à habitação própria. No seu estudo, chegaram à conclusão que as pessoas de raça negra registavam menor probabilidade de ser proprietários de uma habitação, essencialmente porque contraíam menos empréstimos: uma família de raça negra tinha o dobro da probabilidade de ver o seu pedido de empréstimo recusado, em comparação com uma família branca nas mesmas condições socioeconómicas.

O desejo de ter habitação própria, apesar de continuar presente, tem vindo a perder expressão. No entanto, verifica-se uma falha progressiva da sociedade na resposta às expectativas. Paralelamente às medidas para promover o direito à habitação, e para promover o acesso à habitação própria, é necessária uma gestão destas expectativas e necessidades pessoais, no sentido de as ajustar à realidade actual (e futura). (HEYWOOD, 2011, p.14) Por um lado, são urgentes novas estratégias para atingir objectivos sociais, para maximizar as oportunidades de habitação própria e responder aos problemas subjacentes do seu declínio. No entanto, nenhuma medida irá inverter num futuro próximo a tendência de queda na propriedade da habitação, especialmente no contexto socioeconómico actual. Assim, a solução deverá encontrar-se num balanço entre a promoção da habitação própria e a gestão das aspirações e ambições da população. (HEYWOOD, 2011, pp.23-24)

tradicionalmente pelo estado (como o apoio à 3ª idade, o acesso ao ensino superior, ou o acesso à justiça) são agora, pelo menos em parte, suportados pelo valor da propriedade e dos bens. Esta transição está a ocorrer em vários países europeus (HEYWOOD, 2011, p.30).

“...there has been a tendency to scale back on universal public services funded via taxation towards placing greater responsibility and choice onto individual consumers.”

QUILGARS e JONES, 2010

A relação entre a habitação própria e o desempenho da economia nacional e da política económica é complexa. Os níveis de igualdade e o direito à habitação promovem o factor “bem-estar”, motivando o aumento do consumo. Assim, uma economia baseada no modelo de consumo interno pode ser estimulada pela habitação própria. Por outro lado, a falta de igualdade no acesso à habitação está associada ao corte na poupança. Também o papel da volatilidade do mercado imobiliário no agravamento das crises económicas e o abrandamento do crescimento global têm sido tema de reflexão. Dada a complexidade destas interligações entre a economia, a política e a habitação própria, não se pretende aqui fazer uma análise mas contextualizar a necessidade de discussão e debate sobre a importância da habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.30).

As expectativas

Uma questão importante, prende-se com a expectativa da população em relação à habitação. Neste contexto, o quadro emergente do declínio da habitação própria é perturbador. A propriedade da habitação é uma aspiração comum na população em muitos países, nomeadamente em Portugal. Esta aspiração não é abstracta, as famílias que vivem em habitação própria são mais propensas a viver satisfeitas com a sua casa: 89,4% dos aglomerados em casa própria expressam satisfação. Este número mantém-se nos 84,8% no sector de arrendamento e nos 79% no arrendamento social (HEYWOOD, 2011, p.27).

QUILGARS e JONES, 2010

Assim, o declínio da habitação própria coloca em questão esta tendência para um modelo neoliberal. As famílias sem acesso a habitação própria, que têm geralmente rendimentos mais baixos e menos seguros e eventuais deficiências financeiras, sociais e físicas, são precisamente as que vão ser mais afectadas, pois são estas que tradicionalmente teriam maior suporte do Estado. Assim, a diminuição do apoio social do Estado, para um modelo mais liberal apresenta um paradoxo. Este grupo crescente de famílias que não terá acesso a habitação própria, sofre uma série de consequências no acesso a bens e serviços. Um dos desafios que o declínio da habitação própria apresenta para o governo é a prestação destes bens ou serviços, de forma a responder às necessidades das famílias de baixos rendimentos (HEYWOOD, 2011, pp.94-95).

As mudanças socioeconómicas neste início de séc. XXI acentuaram a importância das políticas de previdência social e da habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.6). Governos sucessivos têm assumido que a melhoria do acesso ao património imobiliário, como um bem/activo pessoal, oferece maior estabilidade e poder económico. Deste modo, o governo diminuiu progressivamente o seu envolvimento na segurança/previdência social para todos, suportando-se na responsabilidade social, e passando a focar-se numa classe baixa marginalizada. Esta transição no modelo socioeconómico deverá ser analisada, no sentido de entender as suas implicações. (HEYWOOD, 2011, p.23) A habitação própria economicamente acessível tende a ser cada vez mais vista como uma forma de satisfazer as necessidades de subclasses, em vez de um motor para promover o aumento dos níveis de habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.23).

O aumento, ou pelo menos a estabilidade, do nível de habitação própria é essencial para a estrutura e para os resultados esperados de várias políticas governamentais. A estabilidade socioeconómica baseada nos bens próprios é uma meta de sucessivos governos britânicos há mais de 20 anos. Neste contexto, um nível de habitação mais alto oferece a oportunidade para as famílias suportarem cada vez mais o seu bem-estar e as suas necessidades. Mesmo na esquerda, em que a abordagem tradicional se caracteriza pelo modelo de suporte social e no “imposto e despesa”, esta transição começa a ter maior suporte. Cada vez mais serviços e apoios oferecidos

será importante analisar as possíveis vantagens de oferecer um benefício fiscal, como um alívio de impostos sobre os juros. Este tipo de benefícios pode introduzir distorção no mercado, nomeadamente subindo os preços, pelo que deverá ser analisado com cuidado (HEYWOOD, 2011, pp.92-93).

O bem-estar social: estado providência ou estado liberal?

O Estado providência ou Estado de bem-estar, designado na Constituição Portuguesa de 1976 como “Estado social”, baseia-se no capital e no trabalho (a concertação social) enquanto responsabilidade do Estado. O Estado acumula recursos financeiros da tributação que transforma em “capital social”: um conjunto de políticas e medidas públicas e sociais que incidem sobretudo na produção de bens e serviços (SOUSA SANTOS, 2012). Este modelo de Estado tem-se movido na direcção do bem-estar baseado em activos pessoais. Sousa Santos (2012) sustenta que o modelo do neoliberalismo vem atacar o modelo de Estado social desde os anos 70. Esta transição assenta na transferência da primazia do Estado para o Mercado da regulação social (SOUSA SANTOS, 2012).

Neste contexto, a prestação de serviços de providência social passam a ser subsidiados a partir dos activos pessoais, que na maioria dos casos são activos habitacionais; paralelamente, o Estado retira-se da prestação de alguns serviços, com base no que as pessoas conseguem com os seus próprios recursos. De acordo com Heywood (2011), esta transição é motivada pela globalização, pela conseqüente necessidade de competitividade internacional e pela incerteza económica actual HEYWOOD, 2011, p.93).

“The same economic uncertainties have also placed pressure on welfare states across Europe, leading to reforms in social protection systems in most European countries.

In particular there has been a tendency to scale back on universal public services funded via taxation towards placing greater responsibility and choice onto individual consumers.

The growth of home ownership has been one aspect of this.”

dívida, sobrecarregadas em todo o Reino Unido. No ambiente de crise, os elevados níveis de dívida dificultam muito o acesso ao empréstimo para adquirir habitação própria. Assim, o nível da dívida pessoal terão também impacto sobre os níveis de habitação própria, juntamente com os pagamentos de hipotecas em atraso e o património líquido negativo (HEYWOOD, 2011, pp.77-79).

Por outro lado, a população do Reino Unido, como a Portuguesa, é cada vez mais idosa. A longevidade da população contribui para um perfil dificilmente sustentável de reformas: cada vez é maior o tempo de vida na reforma e cada vez é maior a taxa de dependência da mesma. A população não consegue juntar o suficiente para um período longo de reforma e a pressão sobre o Estado é crescente. Os governos podem aumentar o tempo de reforma e fomentar uma menor dependência da mesma (através da poupança ao longo da vida).

Mas a assistência aos idosos, é um problema complexo. Parte desta assistência é ainda dada pelas autoridades locais, e em última análise a venda a casa própria pode ser a solução para o financiamento dos cuidados necessários na velhice. Assim, a importância que a habitação própria assume neste contexto é cada vez mais significativa. As necessidades de cuidados na velhice aumentam com a longevidade e com a incidência crescente de doenças relacionadas com a idade, como a demência, pelo que as verbas que a habitação própria poderá representar são cada vez mais importantes também. A dependência crescente nos bens imobiliários para financiar a velhice tem como consequência a diminuição da habitação própria entre idosos (HEYWOOD, 2011, pp.80-81).

O declínio da habitação própria tem implicações directas na economia. Por um lado, se o reequilíbrio da economia exige uma força de trabalho mais móvel e flexível, um nível mais baixo de habitação própria e a expansão do arrendamento poderá vir de encontro a este cenário. No entanto, não é claro até que ponto um menor acesso à habitação própria se irá reflectir no modelo de despesa e consumo das pessoas, especialmente à medida que os rendimentos diminuem (HEYWOOD, 2011, p.91-92).

A mudança da habitação própria para o arrendamento privado representa para o governo um conjunto de oportunidades e desafios. No entanto, no caso de se assumir um compromisso para diminuir o declínio da habitação própria,

subavaliação do risco, o excesso de confiança na liquidez dos mercados de capitais e o capital insuficiente dos credores, levaram ao colapso (HEYWOOD, 2011, pp.66-67).

No entanto, os empréstimos não foram afectados de maneira uniforme. Numa situação em que os credores têm mais potenciais interessados e o capital é limitado, a tendência será emprestar aos que oferecem maior segurança. Uma área particularmente atingida foi a compra para arrendamento. No entanto, este tipo de empréstimos é lucrativo para os credores e irá provavelmente recuperar, pelo menos em parte (HEYWOOD, 2011, p.68). As alterações que sofreram os empréstimos tiveram um impacto mais significativo sobre alguns grupos de potenciais compradores: os compradores de primeira casa, compradores sem depósitos substanciais, compradores com baixos rendimentos e compradores com algum histórico de crédito comprometedor. No caso dos compradores de primeira casa, o número de empréstimos reduziu para metade desde 2007 (HEYWOOD, 2011, p.68).

A hipótese de as alterações verificadas no comportamento dos credores serem temporárias ou de curta duração é refutada por Heywood (HEYWOOD, 2011, pp.72-73). Entre outros argumentos, o Reino Unido não tem um capital base de investimento em mercados, como é o caso da Alemanha ou dos EUA, e terá mais dificuldade em reconstruir o acesso ao financiamento com preços razoáveis. Acrescentar, os credores já têm empréstimos tóxicos que limitam a concessão de outros empréstimos no futuro. A maioria dos credores já está na verdade a ser tolerante em relação a um número significativo de mutuários em dificuldades, e não é claro quanto tempo a situação pode continuar.

Os termos e as condições especialmente favoráveis do crédito no início do séc. XXI foram possíveis por um conjunto de circunstâncias económicas específicas, que dificilmente se repetirão num futuro próximo. As perspectivas para compra de casa própria deverão considerar condições de empréstimo mais conservadoras, onde as pessoas com rendimentos maiores e mais seguros serão beneficiadas. Esta situação é a mais provável para os próximos anos, apesar da ligeira e aparente melhoria no volume de empréstimos que se tem verificado (HEYWOOD, 2011, pp.73-74).

O endividamento pessoal é um problema no Reino Unido, como em Portugal, que tende a atingir principalmente as pessoas com rendimentos inferiores. Apesar da maioria do endividamento pessoal ser hipotecário, os níveis de dívida não garantida têm preocupado as agências de aconselhamento à

Hungria	2003	92.0
Portugal	2006	76.0
Reino Unido	2008/09	69.0
Roménia	2009	97.7

O aumento da migração, tanto para dentro como para fora de um país, contribui para uma população menos definida, mais sujeita a alterações. Os imigrantes têm menos propensão para comprar casa própria, tanto pela estadia de duração geralmente limitada como pelas dificuldades acrescidas que terão para contrair empréstimos (HEYWOOD, 2011, p.75).

A habitação própria está associada à estabilidade no contexto profissional. O processo e os custos de transacção da habitação são relativamente altos, e os credores dão preferência a pessoas com rendimentos seguros e estáveis, especialmente no contexto actual. No entanto, a globalização e o contexto económico têm transformado a realidade laboral. Hoje, há uma menor proporção de pessoas com emprego a tempo inteiro e seguro, e um aumento na proporção de trabalho a tempo parcial ou temporário (e de trabalhadores por conta própria) do que havia no final dos anos 80. Esta mudança drástica dos padrões do emprego contribui de forma significativa para o declínio da habitação própria. A volatilidade e a mobilidade que caracterizam hoje a realidade profissional dificultam a obtenção de empréstimos por um lado, e a própria solução de habitação própria pode ser vista como um compromisso desvantajoso em relação à flexibilidade que oferece o arrendamento (HEYWOOD, 2011, pp.76-77). O “emprego para a vida” tornou-se menos frequente em vários países, como é claramente o caso Português (HEYWOOD, 2011, p.75).

Também as condições desfavoráveis do financiamento hipotecário desde 2007 têm contribuído de forma significativa para o declínio da habitação própria. O mercado hipotecário do Reino Unido, como os de vários países Europeus, sofreu mudanças radicais desde o início da crise bancária, que têm um impacto dramático no acesso à habitação. Enquanto aumentava a pressão subjacente à perda de poder económico, a partir da década de 90, o Reino Unido assistiu a uma expansão sem precedentes do crédito hipotecário. As condições favoráveis do crédito alimentaram a bolha do mercado imobiliário que rebentou em 2007/08. A tolerância nas condições de empréstimo, a

a Inglaterra está mesmo um pouco abaixo dessa mesma média. No entanto, a aspiração popular continua muito forte relativamente à habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.27). Um estudo de 2007 indicava um aumento na aspiração dos ingleses à habitação própria: em dez anos aumentou de 80% para 84% a proporção de adultos com o desejo de casa própria e 50% dos adultos com menos de 25 anos aspiravam ter habitação própria dentro de dois anos, apesar do declínio dos níveis de habitação própria nessa faixa etária. Dois anos depois do despoletar da recessão, um estudo indicava que apenas 70% dos adultos aspirava ter casa própria, cerca de 37% na faixa jovem, até aos 25 anos (HEYWOOD, 2011, p.27).

Uma questão crucial para o declínio da habitação própria é a perda de poder de compra. A subida no preço das casas em relação aos rendimentos médios, e o facto de os rendimentos mais altos serem os que têm aumentado mais rapidamente nos últimos 30 anos, contribuiu para uma maior pressão na aquisição de casa própria (HEYWOOD, 2011, p.64). A relação preço-rendimento para os compradores de casa no Reino Unido foi de 2,58 em 1970, enquanto em 2005 estava nos 5,04 e em 2010, apesar da crise, nos 4,96. Os efeitos do agravamento nesta relação podem ser reduzidos com empréstimos favoráveis, no entanto, a longo prazo, será notório o impacto. O declínio da habitação própria é especialmente acentuado entre os grupos mais jovens, desde os anos 80. Provavelmente, esta é uma consequência da perda de poder económico, mas também da tendência para formar família mais tarde e da maior necessidade de mobilidade no emprego.

Tabela 2 – Taxas de Habitação própria em países Europeus

(baseado em: *European Mortgage Federation Hypo Stat 2009, DCLG English Housing Survey 2008-09*)

	Ano da informação	Taxa habitação própria (%)
Áustria	2009	56.2
Dinamarca	2009	54.0
Espanha	2008	85.0
Finlândia	2008	59.0
França	2007	57.4

- Também os imigrantes, que assumem cada vez mais expressão na população, têm tendência para optar pelo arrendamento.
- Os padrões de emprego têm sofrido alterações também, com repercussões no mercado da habitação. A insegurança no emprego vem dando espaço ao trabalho temporário, exigindo maior mobilidade e menor estabilidade, favorecendo o sector de arrendamento.
- Também o aumento da esperança média de vida, e as reformas e poupanças insuficientes, têm dificultado ainda mais o investimento no mercado imobiliário entre os grupos mais idosos.

A maioria destes factores não têm um curto prazo, pelo que a tendência mais provável é a habitação própria continuar em declínio, privilegiando o sector de arrendamento privado.

“An increasingly large proportion of households will in effect be excluded from the benefits (and the risks) of home ownership, and for these households wealth will be painstakingly acquired through personal saving rather than via a continuously rising market.”

HEYWOOD, 2011, p.11

A habitação própria, tendencialmente em declínio, representava no momento do relatório 67,4% do mercado da habitação, enquanto o sector de arrendamento privado tinha crescido para os 15,6%. Heywood estima que, a verificar-se a continuidade desta tendência, em 2025 o nível de habitação própria seja cerca de 60% e de habitação em arrendamento seja superior a 20%, a partir de 2020. (HEYWOOD, 2011, p.6)

Dada a relevância política da habitação própria e da imagem do Reino Unido enquanto uma democracia de propriedade/posse de bens, poder-se-ia imaginar um cenário muito favorável da propriedade da habitação. No entanto, o Reino Unido está de facto muito perto da média europeia (EU7) e

qualificações superiores, o aumento de imigração, e o aumento de separações e divórcios (HEYWOOD, 2011, p.58).

Graças às medidas de promoção da habitação própria, nomeadamente o RTB, juntamente com uma diversidade de políticas nas décadas que se seguiram, no início do século XXI a percentagem de famílias em habitação própria excedia já os 70% (HEYWOOD, 2011, p.3). No entanto, no início do séc. XXI, dadas as alterações sociais, económicas, políticas e demográficas, a habitação própria entrou numa tendência decrescente. A habitação própria tem vindo a perder expressão no Reino Unido desde 2003, tendo passado de 70,9% para 67,4% em 2009/10. Paralelamente, o sector de arrendamento cresceu neste período, podendo já ter ultrapassado o sector de arrendamento social em Inglaterra. A projecção destas tendências para um futuro próximo indica que o nível de habitação própria poderá atingir os 60% em 10 anos e o sector de arrendamento privado poderá chegar aos 24%.

Assim, Heywood (2011) documenta e explica as causas e consequências do declínio da habitação própria. O relatório levanta uma reflexão crítica sobre esta adaptação a novas condições, com a habitação própria em declínio, a incerteza e a desvalorização acentuada da habitação (HEYWOOD, 2011, p.3). Entre os factores socioeconómicos que contribuíram para o declínio da habitação própria no Reino Unido identificados pelo autor, são vários os que se verificam em muitos outros países (HEYWOOD, 2011, pp. 9-11):

- O acesso à habitação própria é cada vez mais limitado. O preço médio das habitações, em especial relativamente aos rendimentos, tem aumentado de forma significativa. A questão reflecte-se na diminuição de compradores, especialmente entre as camadas mais jovens da população.
- Até 2007, o mercado da habitação era em grande parte suportado pela expansão dos empréstimos. No entanto, desde o início da crise, o acesso a empréstimos e o mercado de hipotecas mudaram radicalmente. A maior regulamentação e exigência de capital vieram limitar a disponibilidade dos empréstimos: o número de empréstimos para compra de casa no Reino Unido diminuíram para menos de metade em três anos.
- Os agregados familiares evoluíram também: uma crescente proporção de agregados de adultos solteiros e de idosos face às “famílias convencionais” contribuem também para o declínio da habitação própria, pois não têm tanta tendência para adquirir casa.

2011, pp.52-54). Heywood (2011) estima a proporção de habitação própria no final da primeira década do séc. XXI sem a contribuição do RTB, demonstrando a sua importância (Tabela 1) (HEYWOOD, 2011, p.54).

Outra medida importante prende-se com os programas de habitação própria de baixo custo (LCHO) promovidos desde 1980. Em comparação com o RTB os resultados não foram tão significativos. Esta medida incidiu sobretudo na habitação partilhada, e desenvolveu-se principalmente através das associações de habitação. Os diferentes governos salientaram a importância de programas LCHO para facilitar a extensão da habitação própria. O investimento nesta opção de arrendamento, considerada viável para todos, excepto os mais desfavorecidos, foi importante, mas os resultados têm sido modestos (HEYWOOD, 2011, pp.54-55).

Finalmente, a isenção fiscal sobre os juros de hipoteca (MITR), foi outro factor importante, após 1979, na promoção de habitação própria. Esta medida beneficiou mais as pessoas com rendimentos elevados, que pagariam impostos mais elevados, do que aqueles com pouca acessibilidade económica. No entanto, o MITR contribuiu também para a confusão à volta da bolha imobiliária que precedeu a crise do mercado imobiliário de 1989 a 95, por incentivar uma corrida para compra de imóveis em 1988/89 (HEYWOOD, 2011, p.56).

Os controlos de renda e os altos níveis de segurança no arrendamento limitavam o controlo dos proprietários, entre outros factores que desfavoreciam o sector de arrendamento. No entanto, no final dos anos 80, o governo conservador veio introduzir alterações, permitindo nomeadamente arrendamentos por períodos curtos, que davam aos senhorios a capacidade de rescindir os contractos com menos antecedência (HEYWOOD, 2011, p.57). O efeito foi imediato. Após 70 anos em declínio, o sector de arrendamento privado começou a crescer. De 9,1% em 1988, o sector de arrendamento privado passou para 15,6% em 2009/10 (HEYWOOD, 2011, p.58). Outra medida que contribuiu, a partir de 1996, para o crescimento do sector de arrendamento privado foi a disponibilidade de empréstimos de compra para arrendamento com condições favoráveis. No entanto, a partir da crise bancária em 2007 houve uma queda drástica nestes empréstimos. Outros factores, nomeadamente do contexto socioeconómico, contribuíram para o crescimento do sector de arrendamento, como o aumento de estudantes com

políticas e iniciativas do governo britânico nas últimas décadas. A intervenção do governo foi importante para esta transição, no entanto, foram poucas as medidas que assumiram um papel decisivo (HEYWOOD, 2011, pp.6-7). O governo de Margaret Thatcher, eleito em 1979, introduziu medidas importantes relativas à política da habitação, que foram fundamentalmente aceites pelo partido trabalhista, que lhe deu continuidade depois de 1997. No entanto, o sector da habitação perdeu expressão na despesa global do estado, passando dos 5,6% no início da década de 80 para 1,3% na transição para séc. XXI. Em 2008/09, a despesa na habitação representava 2,7% da despesa pública total (HEYWOOD, 2011, p.7).

A medida mais importante e bem sucedida foi o *Right to Buy (RTB)*, introduzido em 1980. Esta medida consistia num sistema de descontos generosos por parte das autoridades locais, promovendo igualdade no acesso à habitação própria. O sistema dava aos inquilinos (de arrendamento público) o direito de comprar as casas onde moravam, a preços inferiores ao valor de Mercado. Na sequência do RTB as vendas por ano atingiram um pico em 1982/83, mas mantiveram-se significativas até ao início do séc. XXI. Quase dois milhões de casas passaram a ser propriedade dos seus ocupantes (HEYWOOD, 2011, pp. 7-8) e uma proporção significativa da habitação própria nos dias de hoje, deve-se ainda a esta medida. No entanto, a maioria das vendas ocorreu nos primeiros anos, assumindo pouca expressão actualmente (HEYWOOD, 2011, p.26).

Tabela 1 – Contribuição do RTB para a afirmação da habitação própria em relação ao arrendamento social e ao arrendamento privado

Forma de ocupação	1981	2009/10 (com RTB)	2009/10 (sem RTB)
Habitação própria	57.2%	67.4%	58.6%
Arrendamento social	31.7%	17.0%	25.8%
Arrendamento privado	11.1%	15.6%	15.6%

Os subsídios para compradores correspondiam, em média, a mais de £12.000 no período de 1980-1988. O partido trabalhista opôs-se inicialmente ao RTB, mas muito especialistas atribuíram a esta opção o principal motivo da grande derrota nas eleições de 1983, e o partido alterou a sua posição (HEYWOOD,

contado com as forças do mercado para desenvolver a igualdade na habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.42).

No entanto, esta prosperidade não era evidente de início. No início dos anos 50 dominava ainda a austeridade do pós-guerra e a economia estava fragilizada (HEYWOOD, 2011, pp.42-43). Assim, o governo optou por reduzir o controlo sobre a construção privada e restabelecer incentivos. Também o financiamento hipotecário foi promovido pela iniciativa pública. A mudança para um governo trabalhista em 1964 não inverteu este contexto de forte ascensão da habitação própria. No final dos anos 60, a crise económica e os cortes de despesa do governo não anularam o compromisso de aumentar a habitação própria (HEYWOOD, 2011, pp.43-44). A proporção de habitação própria em relação às outras formas de ocupação aumentou de 32% para 51% entre 1953 e 1971. Não foi o período mais próspero da habitação própria, mas foi importante no estabelecimento de uma tendência positiva. O aumento da renda, o crescimento económico, a estabilidade social, a provisão de emprego, foram essenciais para o crescimento da habitação própria. O governo teve uma participação activa, através da desregulamentação e do financiamento hipotecário, mas contribuiu sobretudo para a igualdade e coesão social, ao promover a habitação própria para as famílias com rendimentos mais baixos (HEYWOOD, 2011, p.45).

No início dos anos 70, a habitação era vista como a forma de ocupação de preferência e como um factor de crescimento para o futuro. No entanto, quando até políticos assumiam a noção da habitação enquanto activo em valorização praticamente livre de risco, deu-se a primeira forte queda dos preços. O optimismo do pós-guerra desapareceu, quando o crescimento económico sustentado se inverteu e o governo do Reino Unido teve de recorrer à ajuda do FMI (HEYWOOD, 2011, pp.45-46). No entanto, alguns factores funcionaram a favor da habitação própria, nomeadamente o aumento da taxa de formação de famílias, devido ao aumento de população nas faixas etárias entre os 15 e os 44 anos. Apesar da crise, a percentagem de habitação própria subiu de 51% para 57.2% entre 1971 e 1981 (HEYWOOD, 2011, p.46).

Em meados dos anos 70, apenas metade dos aglomerados familiares britânicos viviam em habitação própria. Desde então, a habitação própria está no centro das preocupações do governo britânico. Os esforços de sucessivos governos, em vários países, para promover a habitação própria são de especial interesse nesta reflexão. Neste sentido, destacam-se algumas

privada para aumentar a oferta de habitação. Outros factores socioeconómicos e de mercado desempenharam um papel fundamental na ascensão da habitação própria. Por um lado, o aumento das rendas (cerca de 30%) no período entre guerras, por outro a queda no preço das casas e a formação acentuada de famílias neste período contribuíram de forma determinante para esta evolução (HEYWOOD, 2011, p.40). Finalmente, o financiamento hipotecário assumiu um papel crucial no aumento dos níveis de habitação própria. Neste período, as sociedades de construção aumentaram os activos hipotecários de £69 milhões em 1919 para £316 milhões 10 anos depois, oferecendo prazos até 25 anos e aceitando depósitos de 5% ou menos. Este período prova a importância da oferta de crédito imobiliário para o acesso à habitação própria, que à frente se analisa (HEYWOOD, 2011, pp.40-41).

Durante a II Guerra Mundial a construção no Reino Unido foi mínima e as habitações sofreram fortes danos. O governo trabalhista eleito em 1945 assumiu de imediato a necessidade de substituir as casas danificadas ou destruídas na guerra, dando especial prioridade à habitação para arrendamento social (HEYWOOD, 2011, p.41). A par da habitação social, recuperava também a construção privada, maioritariamente destinada a habitação própria.

O compromisso contínuo do partido trabalhista para a nacionalização da propriedade poderá ter dissuadido alguns construtores e potenciais proprietários. No entanto, o controlo sobre os arrendamentos de guerra por tempo indefinido, motivou uma forte procura de habitação própria. Mais uma vez, este período demonstra a importância da acção do governo na promoção da habitação própria. No entanto, o impacto do ambiente económico, o racionamento de materiais essenciais e a austeridade, terão contribuído para a limitação do crescimento da habitação própria e o resultado das medidas e políticas para apoiar a habitação própria só se tornou evidente nos anos 50.

As condições e tendências socioeconómicas entre as décadas de 50 e 70 fizeram disparar a construção e a habitação própria no Reino Unido: as rendas subiram mais de 50%, acompanhadas de crescimento económico e profissional. Os empregos proporcionavam uma estabilidade que faziam da habitação própria uma opção viável para a grande maioria da população, e a prosperidade reduziu os riscos de saúde e outras ameaças à estabilidade financeira, mesmo na classe média. Como sugere HEYWOOD (2011), poder-se-ia argumentar que neste período o governo podia ter simplesmente

acordo com esta medida, as autoridades locais podiam conceder hipotecas e oferecer garantias sobre as hipotecas das sociedades de construção. Embora o governo não tenha dado prioridade à habitação própria imediatamente após a guerra, estas medidas motivavam o crescimento da mesma e os políticos foram tomando consciência do seu potencial enquanto meio para garantir a estabilidade e coesão social (HEYWOOD, 2011, p.37). Os governos seguintes introduziram várias medidas para promover a habitação, sem se focar na habitação própria mas com medidas que a vieram favorecendo. Os níveis de construção subiram de cerca de 70.000 em 1923/1924 para um pico de 300.000 em 1933/34, antes de cair para 150.000 no final da década. A grande maioria destas casas foram vendidas para habitação própria (HEYWOOD, 2011, pp.37-38).

No final dos anos 20, o governo trabalhista voltou a promover a habitação para arrendamento para as classes operárias. Esta tendência foi de um modo geral apoiada nos anos seguintes. Apesar de reconhecer a importância do arrendamento para as classes operárias mais baixas, no sentido de as libertar da necessidade de adquirir casa própria, num relatório do Ministério da Saúde de 1929/30, realçavam-se benefícios da habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.38). Na verdade, nos anos 30 houve um aumento de compradores de casa na classe trabalhadora, motivado pelo aumento das rendas, pela descida do preço das casas e pelas condições favoráveis nos empréstimos das sociedades de construção (HEYWOOD, 2011, p.39).

No final dos anos 30, o balanço entre as diferentes formas de ocupação registava mudanças impressionantes. O sector de arrendamento privado sofreu uma queda drástica em relação às outras formas de ocupação. Para isto contribuíram a venda de casas até aqui arrendadas e o facto de a nova construção ter sido maioritariamente adquirida para habitação própria (HEYWOOD, 2011, p.39).

Várias observações podem ser feitas sobre o aumento dramático da habitação própria durante o período. O papel do governo era claramente importante no fornecimento de incentivos para o desenvolvimento privado e para ajudar um número significativo de compradores a ter acesso a financiamento hipotecário. A remoção da tributação dos altos valores da terra/propriedade e a melhoria da transferência do título também foram medidas significativas (HEYWOOD, 2011, pp.39-40). Ainda assim, as medidas que favoreceram a habitação própria não tinham como principal intenção promover esta forma de ocupação em relação ao arrendamento, mas sim apoiar a construção

década de 80, a habitação própria teve um crescimento acentuado, passando a representar 57% dos aglomerados familiares em 1981. Também a habitação pública tem um crescimento notável, chegando a 31% no mesmo ano.

Naturalmente, no mesmo período o sector de arrendamento privado sofreu uma queda, de 76% para 9%, nos finais da década de 80, mas recuperou alguma proporção na última década do século (HEYWOOD, 2011, pp.6-7, p.34).

Após um crescimento ao longo de quase um século, a habitação própria entrou em declínio: em 2003 representava cerca de 70.9%, enquanto em 2009/10 estava nos 67.4%. Esta quebra traduz-se numa perda de 265 000 famílias na habitação própria. Paralelamente, o sector privado de arrendamento tem vindo a aproximar-se do sector social, prevendo-se que se esteja a tornar mesmo a maior forma de arrendamento. Poderá discutir-se a dimensão destas alterações e o declínio de três pontos percentuais na habitação própria. No entanto, a mudança efectiva nas formas de ocupação é um processo lento, salvo em momentos excepcionais, e uma mudança na procura ou na preferência pode rapidamente tornar-se significativa. As mudanças na procura de diferentes formas de ocupação, portanto, assumem-se gradualmente, conforme as circunstâncias pessoais criam a necessidade de mudar de casa (HEYWOOD, 2011, p.62-63). Heywood projecta as tendências recentes para o futuro, salvaguardando o risco de erro inerente à estimativa, e calculando que a habitação própria em 2020 poderá estar perto dos 60% e o arrendamento privado dos 24%.

Após a primeira guerra mundial, estabeleceu-se um novo cenário na política de habitação: a quebra na construção habitacional, as más condições do parque habitacional, e o aumento de exigência relativamente às condições sociais e habitacionais, motivado pelas privações da guerra, entre outras circunstâncias, estabeleceram um momento de transição. Sob o mote “*Homes for Heroes*”, o primeiro-ministro Lloyd George comprometeu-se a construir meio milhão de novas habitações. Apesar do sucesso inicial, nos anos 20 a crise económica deixou o governo mais dependente dos construtores privados, dificultando o seu compromisso (HEYWOOD, 2011, p.36).

Em 1923, os cortes na despesa pública para construção deram lugar ao crescimento do investimento privado e o “*Housing Act*” promoveu a construção especulativa de pequenas casas para arrendamento ou venda. De

Apesar da incerteza dos dados relativos aos primeiros anos do séc. XX, o séc. XIX parece não ter registado alterações profundas na propriedade, não obstante da forte mudança socioeconómica, nomeadamente da transformação de uma sociedade predominantemente rural, em 1800, para uma urbana. O arrendamento privado foi claramente a posse predominante até à Primeira Guerra Mundial. Aparentemente, a habitação própria não assumia um papel significativo na política de habitação antes de 1914 (HEYWOOD, 2011, p.35). No entanto, alguns avanços legislativos no final do séc. XIX lançaram a evolução que se viria a verificar no século seguinte. O “*Public Health Act*” de 1875 começou o estabelecimento de padrões mínimos para novas habitações e o “*Small Dwellings Acquisition Act*” de 1899 permitiu a primeira prestação municipal de hipotecas. Também no séc. XIX, assistiu-se ao início do movimento das sociedades de construção, que financiaram projectos de construção, mas não necessariamente de habitação própria.

Na transição para o séc. XX, Ebenezer Howard propôs o modelo da cidade-jardim. Este modelo assumiu um papel importante na história do desenho urbano e da habitação. No entanto, nesta reflexão é especialmente relevante a abordagem de Howard aos aspectos sociais e financeiros da habitação. O modelo excluía o lucro privado, baseando-se nas tradições das classes cooperativas (CARVALHO, 2003, p.137).

“Um dos principais traços característicos da Cidade-Jardim, relativamente a outros municípios, é que o seu método para obtenção das receitas se baseia por inteiro nos alugueres, pagos por todos os usufrutuários da propriedade. Demonstrar-se-á que estes serão de sobra suficientes para pagar os custos da Cidade Jardim, nomeadamente os juros e amortização do financiamento inicial, as despesas de gestão e conservação e constituirão, ainda, uma reserva para ocorrer a outras necessidades.”

(referência a Ebenezer Howard, em Aymonino, C., 1972, pp. 137 e 142)

No início do séc. XX, o nível de habitação própria no Reino Unido rondava os 23%, a habitação pública representava 1% das habitações, enquanto o arrendamento privado tinha uma forte expressão – 76%. Entre 1918 e a

Raul da Silva Pereira salienta ainda que para analisar as vantagens da habitação própria, é importante considerar que estas dependem do contexto espaço-temporal (PEREIRA, 1983, p.4). No espaço, é importante distinguir por exemplo o contexto urbano do contexto rural. As necessidades de uma família que explora uma propriedade agrícola são diferentes das exigências no contexto urbano. Relativamente ao tempo, é especialmente difícil a análise, uma vez que a aquisição de casa própria tem consequências a longo prazo, num futuro que é impossível prever. Mas é pelo facto da habitação ter este carácter duradouro, na vida da família e na utilização do solo que o tema assume especial importância (PEREIRA, 1983, pp.4-5).

A habitação própria é um meio importante de acumulação de riqueza (CHARLES e HURST, 2002). No final do séc. XX, mais de um terço da riqueza das famílias norte americanas, excluindo a reforma, era constituída por bens imobiliários (HURST, LUOH e STAFFORD, 1998). A compra de casa pode ser motivada pela necessidade de alojamento, no caso da habitação própria, mas a tendência para as casas valorizarem faz também da compra de casa uma oportunidade de investimento ou poupança (CHARLES e HURST, 2002).

Um olhar sobre o Reino Unido

HEYWOOD elaborou em 2011 um extenso relatório, no qual explora as consequências do declínio da habitação própria no Reino Unido. No seu relatório, Heywood aborda as implicações do declínio da habitação própria para o governo e para as entidades provedoras de habitação a preços acessíveis, com o objectivo de motivar uma discussão estratégica. Heywood afirma que muitos políticos e críticos/comentadores estão em negação face ao problema, exigindo a sua demonstração. Assim, Heywood demonstra o declínio da habitação própria e o crescimento acentuado do sector de arrendamento, no Reino Unido, sustentando que este não é um fenómeno de curta duração. Heywood explora ainda os factores socioeconómicos que contribuem para esta evolução do mercado da habitação, como a acessibilidade económica, a disponibilidade de financiamento, a evolução demográfica e as características do mercado de trabalho (HEYWOOD, 2011, p.22). No entanto, o declínio da habitação própria não se observa unicamente no Reino Unido, pelo contrário, verifica-se em vários mercados imobiliários, como é o caso de Portugal (HEYWOOD, 2011, p.23).

verdade, a segurança e o desejo de património é identificada como a maior vantagem da habitação própria (PEREIRA, 1983, pp.2-3).

“Uma tradição nacional de falta de protecção na terceira idade e a ausência ou insuficiência histórica dos esquemas de segurança social pesam certamente neste estado de espírito; como deverá pesar também um certo ruralismo de parte da população, o desejo ancestral de *possuir bens de raiz*.”

PEREIRA, 1983, pp.2-3

No entanto, a habitação própria também oferece desvantagens, nomeadamente no âmbito profissional como é o caso da perda de mobilidade (PEREIRA, 1983, p.3). Além do processo moroso e complicado da transacção, as famílias desenvolvem uma ligação afectiva à habitação própria, que dificulta a mudança de casa. Assim, perante mudanças de trabalho, há uma maior resistência à transmissão da casa, resolvendo-se o problema com maiores distâncias percorridas de transportes. Esta resistência à mudança, poderá afectar também as necessidades de espaço da família (PEREIRA, 1983, p.3).

“...o trabalhador das fábricas ou dos escritórios muda com alguma frequência de local de trabalho. O desejo de promoção social e a evolução das próprias empresas conduzem a esta mudança.

A habitação própria pode tornar-se assim um obstáculo à evolução da vida familiar.”

PEREIRA, 1983, p.3

Português (GPCHU, 1979). Raul da Silva Pereira, salienta algumas conclusões importantes do estudo (PEREIRA, 1983, p.2):

- Os empregados de escritório (47.9%), os funcionários públicos (19.7%) e os operários industriais (16.1%) correspondiam às classes socioprofissionais mais representativas na compra de habitação própria, sendo a função dos serviços e do sector terciário, a mais representada.
- Apenas 1.3% dos compradores de casa própria eram produtores ou trabalhadores agrícolas.
- A compra de habitação própria estava fortemente associado ao desenvolvimento das grandes zonas urbanas: 44.3% das aquisições correspondiam a Lisboa, 23.4% ao Porto e 13.8% a Setúbal.

“Caracterizando o perfil médio do adquirente de casa própria, algumas conclusões parecem fáceis de tirar: a aquisição de habitações permanece limitada a certos estratos da população com rendimentos acima da média; só por pessoas com vida supostamente “estabilizada” (2/3 com idades superiores a 30 anos); concentra-se nos grandes centros urbanos e seus subúrbios.”

PEREIRA, 1983, p.2

Raul da Silva Pereira sublinhava, já em 1983, um conjunto de motivações para um “estudo e debate sobre a realidade da habitação própria” (PEREIRA, 1983, p.5).

O declínio da habitação própria

É importante a relação entre a estabilidade pessoal e familiar e a compra de habitação própria. Na verdade, a casa representa um património, uma segurança. Em relação à alternativa do arrendamento, pode traduzir-se numa redução de encargos futuros, e é sempre uma segurança que se pode transmitir aos filhos. No contexto português, esta função da casa própria é essencial, dada a insegurança que caracteriza a segurança social e a protecção à terceira idade. O desejo de habitação própria verifica-se também na América e noutras sociedades mais industrializadas que a portuguesa. Na

juros a partir de 1987 motivou o aumento do número de licenças para habitação e os concursos para obras públicas, e reforçou a afirmação do mercado de habitação própria (Nunes da Silva e Correia, 1988; MELO, 2009, p.2;). Dois momentos foram especialmente importantes no sector da habitação neste período: o período pós 25 de Abril, em meados dos anos 70, e o final dos anos 90. No primeiro momento vários programas habitacionais motivaram um crescimento acentuado das licenças para habitação. No segundo momento, o Plano das 500 mil Casas, a serem construídas até ao final do século XX, e a descida das taxas de juro, motivaram também um crescimento importante da construção de habitação. Na transição de 1999 para 2000, a subida das taxas de juro invertia esta tendência (MELO, 2009, p.17).

“É urgente passar de uma política de habitação social a uma política social de habitação”

Fonseca Ferreira (coord.), 1993

As políticas de habitação em Portugal incidiram sobretudo na garantia do direito à habitação para os segmentos mais carenciados da população, focando-se essencialmente na habitação social. No entanto, nos últimos anos e perante uma realidade económica que veio afectar fortemente o mercado da habitação, algumas medidas têm integrado estratégias para desenvolver o mercado de arrendamento. O Plano Estratégico de Habitação (PEH) 2007/2013, por exemplo, integrou recentemente estratégias para promover a reabilitação e o arrendamento (MELO, 2009, p.3).

O comprador de casa própria

Raul da Silva Pereira explora o perfil do comprador de habitação própria em Portugal, baseado na análise socioeconómica desenvolvida pelo Gabinete de Planeamento e Controlo da Habitação e Urbanismo (1979). Esta análise utiliza uma amostra de cerca de 3000 processos de empréstimo, contratados em 1977 e 1978 com a Caixa Geral de Depósitos e o Crédito Predial

se cerca de 140 000 empréstimos (PEREIRA, 1983, p.1), número que continuou com uma tendência crescente nos anos seguintes. Apesar de serem identificáveis as causas que motivaram este aumento súbito na compra de habitação própria, Raul da Silva Pereira revelava já em 1983 a preocupação quanto às suas possíveis consequências (PEREIRA, 1983, p.1). De acordo com o autor, as causas prendiam-se com a pressão resultante da fraca oferta de habitação para arrendamento e do estímulo ao crédito com juros bonificados, que ofereciam os regimes criados a partir de 1976. Adicionalmente, o regime jurídico da propriedade horizontal, “veio a tornar possível a individualização da propriedade dos vários fogos que compõem um imóvel urbano, criando o sistema de condomínio” (PEREIRA, 1983, p.1).

Entre 1976 e 1986, a intervenção do Estado incidiu sobretudo na promoção de financiamento para a aquisição de habitação própria, com base em programas especiais de crédito com juro bonificado, que eram ajustados ao rendimento familiar e aos custos da habitação. Paralelamente, o Mercado de Arrendamento perdia expressão, motivado pelo congelamento das rendas a nível nacional em 1974 (MELO, 2009 p.14-15). Ainda neste período, acentuava-se o crescimento das principais áreas metropolitanas em Portugal sem que estas conseguissem dar resposta (com condições de habitabilidade) ao aumento populacional. As estatísticas apontavam nesta altura para quase 40 mil famílias a viver em barracas e 195 mil a viver num total de 87 mil fogos (MELO, 2009, p.15-16). Em 1982, surge o Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional (FAIH) e extingue-se o FFH. O FAIH era gerido pelo Crédito Predial Português, o que indicava já a vontade do Estado de passar o mercado da habitação para o sector privado. Dada a ineficácia do FAIH, em 1984 este foi substituído pelo Instituto Nacional de Habitação (INH).

De 1986 até à actualidade

Nos anos 80, consolidou-se a democracia portuguesa e alcançou-se estabilidade no contexto político-constitucional. No entanto, a intervenção do Estado na área da habitação foi escassa, e pouco se reflectiu na política de habitação, que continuou sem coesão ao longo desta década (MELO, 2009, p.17, em ref. a Fonseca Ferreira (coord.), 1993). As sucessivas medidas a favorecer o acesso ao crédito motivaram os portugueses a contrair dívidas para aquisição de casa própria. A queda acentuada dos valores das taxas de

De meados dos anos 60 até 1976

O período definido entre meados dos anos 60 até 1976 foi fortemente marcado pelo contexto político que atravessava o país, caracterizado numa primeira fase pelo “marcelismo”, até 1974, e depois pela fase revolucionária, entre 1974 e 1976. No final dos anos 60, a industrialização veio motivar uma dinâmica ainda mais focada nos centros urbanos. Acentuou-se nesta fase o êxodo rural e agravaram-se os problemas e carências relacionadas com a habitação nas maiores cidades portuguesas (MELO, 2009, pp.8-9). A actuação da Administração Pública perante estes problemas não foi suficiente, e foi publicado neste contexto o Decreto-Lei 46673, de 29 de Novembro de 1965, que veio permitir o loteamento urbano por privados. Este documento veio liberalizar a aquisição, infraestruturização e loteamento de terrenos, e as mais-valias envolvidas neste processo vieram intensificar fortemente a especulação fundiária (MELO, 2009, p.10).

Na sequência da Revolução, foi elaborada a Constituição da República Portuguesa, em 1976. No contexto da habitação, o ponto 1 do artigo 65.º, destaca que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar” (MELO, 2009, p.12). Por outro lado, a chegada dos retornados das ex-colónias portuguesas e de emigrantes contribuiu para um aumento acentuado da população (1.5 milhões de habitantes entre a década de 70 e 80), e para o conseqüente agravamento dos problemas habitacionais. No mesmo período, a expansão da propriedade horizontal e as medidas da Caixa Geral de Depósitos para tornar o crédito à habitação acessível, impulsionaram de forma decisiva o mercado de habitação própria a partir de 1960. Outras medidas posteriores favoreceram a habitação própria em detrimento do mercado de arrendamento, como o alargamento do crédito à habitação a outros bancos e a criação de diferentes regimes de crédito bonificado.

De 1976 até 1986

Depois da fase revolucionária, a compra e a construção directa de habitação própria sofreram um forte desenvolvimento. Entre 1975 e 1980, contraíram-

maior expressão na década de 1950, mas sofreu uma quebra nos anos 60 e diminuiu sempre até aos nossos dias (MELO, 2009, p.13).

precárias, cada vez mais frequentes nas cidades contemporâneas (OLIVEIRA SÁ, 1975, pp.13-14).

As políticas de habitação em Portugal

Uma breve introdução às políticas de habitação em Portugal nas últimas décadas, oferece a contextualização da situação actual. Esta divide-se aqui em quatro períodos, propostos por António Fonseca Ferreira (MELO, 2009, p.7, em referência a FERREIRA, coord. 1993):

- Até meados dos anos 60 – A pré-história da política de habitação;
- De meados dos anos 60 até 1976 - As mudanças impossíveis;
- De 1976 até 1986 – O precário equilíbrio entre dois modelos de política habitacional; e
- De 1986 até à actualidade – A subalternização da política de habitação.

Até meados dos anos 60

Entre as primeiras medidas na área da habitação, no início do séc. XX, incluiu-se o desenvolvimento de normas urbanísticas para a construção de Pátios, Ilhas e Vilas Operárias, entre outros programas, com o objectivo de promover habitação acessível para a população com rendimentos mais baixos. Já durante o Estado Novo, destacou-se a introdução do congelamento das rendas, que com uma inflação praticamente desprezável não tinha impacto negativo, mas pretendia evitar a especulação imobiliária.

Posteriormente, como se sabe, o congelamento das rendas tornou-se uma situação insustentável. O aumento da inflação tornou quase impossível a gestão e manutenção dos imóveis arrendados, com consequências graves para o parque habitacional das cidades portuguesas até aos dias de hoje (MELO, 2009, p.7). No final deste primeiro período, os problemas prendiam-se principalmente com a falta de habitação com condições, infra-estruturas e equipamentos mínimos. Os alojamentos eram pequenos e degradados (MELO, 2009, pp.7-8, em referência a Fonseca Ferreira, coord.).

Paralelamente, a promoção de habitação pela Administração Pública teve a

propriedades e transmitir esse legado aos seus descendentes. Nestes casos, o problema entre a terra disponível e a dimensão da família era importante. Relativamente à transmissão de propriedade, estes camponeses tinham duas opções: dividir a propriedade pelos vários filhos ou deixavam-na apenas a um, que deveria suceder o pai na gestão da propriedade. Neste segundo caso, os irmãos poderiam continuar a viver na casa enquanto fossem solteiros, ou podiam sair e receber uma quantia baixa para liquidar a sua herança (SARTI, pp.97-98).

Durante a Idade Moderna no entanto, a transmissão de propriedade variou ao longo do tempo e de região para região. Em Inglaterra, por exemplo, foram introduzidas alterações no sistema hereditário que reduzem o poder do pai e a desigualdade entre o filho primogénito e os cadetes (SARTI, 2001 pp.107-108). Noutras regiões, as mulheres lutavam pelo direito de fazer testamento e estabelecer quem iria herdar os seus bens (SARTI, 2001, pp.118-119), embora a propriedade fosse predominantemente um contributo do homem. De qualquer modo, um casa em início de nova família tinha geralmente grande suporte da família e de outros grupos que contribuía para estabelecer bases materiais, aquando das núpcias (SARTI, 2001, pp.122-123).

5. Até aos nossos dias

A habitação é actualmente um direito aceite e reconhecido a nível mundial, como necessidade básica para o desenvolvimento de uma população. No entanto, a questão da propriedade da habitação rege-se, naturalmente, pelas oportunidades que o mercado da habitação pode oferecer. A habitação é bem sujeito ao princípio de rentabilidade, destinado a ser vendido ou arrendado, e a decisão de compra de casa é essencialmente baseada nas vantagens que a propriedade oferece face às alternativas, nomeadamente ao sector de arrendamento (CHARLES e HURST, 2002). Assim, o acesso à habitação é por vezes dificultado pelo mercado, pelas leis de oferta e procura. (OLIVEIRA SÁ, 1975, p.13). Oliveira Sá (1975) vê os problemas da habitação como uma consequência permanente do regime capitalista. O conflito entre o investimento privado na construção da habitação e o crescente movimento da população para as zonas urbanas, está na origem de graves necessidades de habitação e das extensas áreas com condições

“Partimos da questão de saber se casa e família poderiam ser considerados como dois conceitos intercambiáveis, descobrimos assim uma notável variedade tanto dos significados dos próprios termos “casa” e “família” como das possibilidades inter-relacionais que existem entre um e outro, quer sejam usados nas acepções actuais, quer nas acepções que tinham no passado.”

SARTI, 2001, p.76

Ainda relativamente à ligação casa-família, Sarti (2001) explora a relação entre a forma da casa, a sua dimensão material, e a dimensão do agregado familiar. Primeiramente, poderá identificar-se uma relação entre a estrutura das famílias e o contexto urbano e rural, já referida. São vários os exemplos de cidades na Idade Moderna que apresentavam uma predominância de famílias nucleares, e nas cidades havia geralmente casas mais pequenas, com menos compartimentos. No campo, as habitações eram geralmente maiores, e as famílias eram predominantemente complexas. No entanto, concluir que havia uma influência da forma da casa sobre a dimensão do agregado familiar parece precoce.

Por outro lado, verificava-se já na Idade Moderna, a relação entre uma classe social mais alta e uma habitação maior. Uma casa grande era um indicador de riqueza e poder, até porque esta representava a protecção que a família poderia oferecer a quem acolhe. No entanto, uma casa grande poderia também ser necessidade do trabalho da família, seja por exemplo de camponeses, artesãos, ou comerciantes, e da diversidade de funções domésticas. (SARTI, 2001, pp.135-138).

Alguns exemplos indicam ainda uma relação entre a materialização da casa e a família, através da legislação e dos hábitos na eventualidade da morte do chefe de família. Como exemplo, no Reino Unido a lei dava à mulher do chefe de família o direito a uma renda e a uma habitação diferente da residência principal. Se a família tivesse apenas casa na cidade, a mulher teria direito a um terço ou metade dessa casa (SARTI, 2001, pp. 142-143).

Relativamente à propriedade da habitação e da terra, havia já na Idade Moderna proprietários e “rendeiros”. No entanto, entre os rendeiros, que não tinham terras próprias, distinguíam-se os que, apesar de não serem proprietários, tinham reconhecimento dos patrões para dirigir/gerir as

classes socioeconómicas mais baixas, enquanto as classes mais altas se apresentavam mais em famílias alargadas, complexas (que além do casal e da sua prole, incluíam outras pessoas, com ou sem laços de parentesco) (SARTI, 2001, pp.83-84).

Mesmo no contexto rural, os trabalhadores agrícolas que não tinham terras próprias apresentavam, em várias regiões, maior tendência para viver numa estrutura nuclear, do que os camponeses que dirigiam uma propriedade, fosse esta sua ou de um patrão. Provavelmente, isto deve-se à vantagem que uma família maior representa para trabalhar a terra (SARTI, 2001, pp.84-85). Esta questão assume especial importância, por reflectir desde já a relação entre a propriedade ou a posse, e a estrutura familiar, pois a forma de posse ou propriedade está directamente relacionada com as necessidades da família, e afecta por isso a estrutura da mesma (SARTI, 2001, pp.84-85). No entanto, é de salvaguardar que todas estas transformações e caracterizações da habitação e da família na Idade Moderna, apresentavam diferenças, de zona para zona, de acordo com o contexto local (SARTI, 2001).

O reconhecimento de alguém como membro de um agregado familiar determina de algum modo direitos e responsabilidades. Na Idade Moderna, a partilha da habitação não implicava que o grupo tivesse o mesmo nível socioeconómico. Isto prende-se com o facto de a coabitação não implicava a partilha ou gestão conjunta dos rendimentos. Pelo contrário, no caso de famílias muito pobres, que viviam em condições mais precárias, cada um devia sustentar-se por si. Assim, era possível na mesma família identificar pessoas extremamente pobres e outras com um nível socioeconómico relativamente estável. Outras modalidades de co-residência podem também contribuir para esta desigualdade socioeconómica. Nalguns casos, por exemplo, a propriedade era dividida entre os filhos homens, que partilhavam a casa mas viviam com as famílias que formavam em espaços diferentes, no interior de uma mesma casa ou em casa contíguas. Estes casos eram estruturados por linhas de parentesco agnático, i.e., de linha paterna (Sarti, 2001, pp.147-149). Uma situação particularmente interessante da relação entre a casa e a família, é aquela que Sarti (2001, p.75) refere como “casas que tinham uma família”. São vários os exemplos de famílias nobres a assumir os nomes das suas propriedades, como nome de família. (SARTI, 2001, pp.75-76).

“Sob muitos pontos de vista, precariedade habitacional e precariedade familiar caminham, por assim dizer, de braço dado.”

SARTI, 2001, p.37

Na Idade Moderna, o termo *familia* seguia fundamentalmente a noção do grupo, relativamente alargado, de dependentes do mesmo pai. No entanto, o conceito sofreu alguma evolução neste período e assumiu diferentes significados. Eventualmente, a relação de convivência e mesmo de partilha de uma casa começou a assumir um papel importante na definição da família, na direcção da ideia actual de família. (SARTI, 2001, pp.66-67). Entre as várias influências que definiram e traçaram a evolução do conceito de “família”, estão o pensamento aristotélico, os contextos políticos que se baseiam no poder do *paterfamilias* sobre os seus dependentes, ou conviventes familiares, ou mesmo concepções religiosas que incidem sobre a família, em especial associando o chefe da família ao controlo moral e religioso. Assim, são as leis, os hábitos e as crenças que moldam este conceito com a noção de hierarquia. Apesar de mantermos até hoje esta noção hierárquica de família, a partir do séc. XVIII as relações famílias desenvolveram-se sobre bases mais igualitárias (SARTI, 2001, pp. 72-74).

A ideia de casa, enquanto matriz, noção essencial de família, está ligada também ao desenvolvimento da dicotomia privado-público. A ligação que se foi estabelecendo entre a casa e a família, introduziu a definição das esferas do privado e do público: a oposição entre o mundo dos afectos e o agir racional, entre um espaço hierarquizado de dependência e um outro, de liberdade e igualdade (ref. a ARIÈS e DUBY, 1990). Assim, esta evolução do conceito de família, e a relação que se estabelece com a casa, reflecte-se na própria sociedade: por oposição à estrutura baseada nas relações de trabalho (servos e patrões), surgem agora ideias de igualdade, liberdade e independência (SARTI, 2001, pp. 362-363).

Embora as famílias não sejam estáticas, e possam aumentar ou diminuir ao longo do tempo, é possível identificar algumas tendências nas estruturas familiares da Idade Moderna. Uma tendência que se verificava já na Idade Média, é que havia mais famílias nucleares (compostas apenas por pais e filhos) nas cidades do que no meio rural circundante. Várias questões podem ter contribuído para esta tendência. Por um lado, esta verificava-se nas

4. A Idade Moderna

Com as invasões bárbaras e a consequente decadência do Império Romano, desenvolveu-se na Europa Ocidental o feudalismo, um sistema político, social e económico que predominou durante toda a Idade Média, caracterizado por se basear no uso da terra e pelas relações de serviços. O sistema feudal entrou em declínio por volta do séc. XIII, ao mesmo tempo que se iniciou um forte desenvolvimento do comércio. Assim, a Idade Moderna caracterizou-se por ser um período de transição: marcou a substituição do modo de produção feudal pelo capitalista, associada também a profundas mudanças sociais. O desenvolvimento do capitalismo foi suportado pelo forte crescimento do comércio. A produção aumentou, para responder às oportunidades do comércio e com o desenvolvimento de um sistema monetário, os trabalhadores passaram a ter um salário. Paralelamente, surgiu uma nova classe social que usufruiu desta forte dinâmica socioeconómica, a burguesia, reunindo, por exemplo, banqueiros e mercadores. Embora esta transição a nível socioeconómico se tenha dado em momentos e de formas diferentes no mundo, este capítulo foca-se na Europa Ocidental, onde a Idade Moderna assume um período importante.

Casa e família

Ao longo de toda a história é possível identificar algumas profissões que exigem maior mobilidade e estão por isso associadas a situações precárias de habitação. Também na Idade Moderna, uma parte da população, que incluiu por exemplo pastores, guardadores de cavalos e ciganos, habitavam de forma temporária abrigos rudimentares, muitas vezes transportáveis. Por vezes, deslocavam-se famílias inteiras, outras só alguns dos seus membros, e as consequências desta precariedade habitacional reflectiam-se na relação com a casa e na estrutura e coesão da família. Na verdade, é possível identificar uma relação directa entre viver sem casa e não ter família. Estas condições, geralmente associadas a miséria e a pobreza, contrastavam com as famílias ricas e nobres que além das suas habitações, tinham uma série de propriedades de férias e lazer. A relação entre a casa e a família multiplicava-se na diversidade dos contextos socioeconómicos (SARTI, 2001, pp.33-35).

caso dos sedentários das Grandes Planícies, uma habitação era partilhada por uma família alargada, ligada pela linha materna. Era nesta unidade familiar que assentava a organização social. As mulheres trabalhavam os campos e os homens caçavam e defendiam a família (SOLAR e VILLALBA, 2007, pp.15-16). Os conjuntos multifamiliares eram o sistema básico de ocupação. Cada um destes edifícios era habitado por várias unidades familiares interdependentes, relacionadas por parentesco e com uma função ou especialização económica semelhante. (SOLAR e VILLALBA, 2007, p. 69)

“A propriedade privada de cada pessoa deveria reduzir-se à posse de um abrigo, de uma cerca, de alguns animais domésticos e de bens mobiliários, como roupas e utensílios.

Tudo o resto pertencia ao Inca.”

METRAUX, 1988, p.96

No interior do mosaico social e geográfico que caracterizava o império inca, cada família gozava de direitos cuja natureza é difícil de aferir. Algumas fontes indicam que as terras se transmitiam por herança, numa mesma família (METRAUX, 1988, pp.69-70). Outras contradizem esta noção de propriedade de raiz e indicam que as terras do Estado eram atribuídas periodicamente a cada família, numa área correspondente às suas necessidades (HERMAN, 1981, pp.164-165). Metraux (1988) explora os costumes de comunidades actuais da América do Sul, encontrando ainda hoje cerimónias alusivas à distribuição das terras (METRAUX, 1988, pp.69-71). De acordo com esta ideia, ao conquistar uma nova província, os incas dividiam-na em três partes, uma para o Sol, outra para o rei e a terceira para o povo (METRAUX, 1988, p.95). Este último terço era então dividido anualmente em parcelas maiores ou menores, de acordo com a dimensão do agregado familiar e com o género dos indivíduos (METRAUX, 1988, pp.69-71; 96). O povo deveria trabalhar para o Imperador, nos campos do Sol, por exemplo, onde se cultivavam bens utilizados em cerimónias religiosas. Em troca, era dada ao povo a propriedade e usufruto das suas terras (METRAUX, 1988, p.96).

“Cada família tinha vários amuletos (...). Havia de todos os tipos. Aos mais comuns, pedras de cor ou com aspecto insólito, era atribuído o poder de garantir a prosperidade dos moradores da habitação e de afastar dos respectivos membros a infelicidade e a doença.”

METRAUX, 1988, p.78

Também na América do Norte se desenvolveram grupos indígenas, que se dividiam fundamentalmente em dois tipos, de acordo com o modelo sociocultural: o dos caçadores nómadas e o dos agricultores sedentários. No

Casa e família

Apesar da dificuldade de caracterizar com precisão o modo de vida nas civilizações pré-colombianas, e salvaguardando a diversidade cultural que preenche este período, é possível traçar algumas noções sobre a propriedade, a família e a habitação. Na civilização Maia, o grupo habitacional era o sistema básico de vida. Este era habitado por famílias nucleares (formadas apenas pelos pais e respectivos filhos) ou por famílias alargadas, com filhos já casados, os seus cônjuges e a prole. Vários grupos habitacionais formavam um conjunto, onde se partilhavam laços matrimoniais (SOLAR e VILLALBA, 2007, pp.97-98).

O vasto império inca desenvolveu-se com base na agricultura intensiva e na criação de gado. A população vivia em casas isoladas ou agrupadas em pequenas comunidades rurais, geralmente em terrenos rochosos ou estéreis, para poupar os campos férteis. Preferencialmente, as vilas e aldeias localizavam-se numa encosta montanhosa entre as pastagens no topo das montanhas e as terras temperadas do vale. Um “ancião” geria um grupo de cabanas com vários casais aparentados, dispostas em volta de um espaço comum. Dada a extensão e diversidade do império Inca, vários aspectos da vida quotidiana dependem de zona para zona. Nos vales dos Andes centrais, por exemplo, estas cabanas eram feitas em adobe e cobertas de colmo (METRAUX, 1988, p.74). O Estado tinha como unidade económica o lar, ou o agregado familiar. Assim, as tarefas e actividades agrícolas eram distribuídas de acordo com a constituição do aglomerado familiar e se os jovens ou os idosos não eram considerados na distribuição de algumas tarefas, não deixavam de participar nas actividades agrícolas, como podiam (METRAUX, 1988, p.102). Cada família era proprietária dos produtos das suas terras e dos animais cuja criação tinha por sua conta. Algumas matérias-primas eram objecto de trocas, mas de um modo geral o produto do trabalho era para sustento directo da família (METRAUX, 1988, p.108). No caso dos camponeses tributários, estes deviam cultivar com equipas, para os pobres, os inválidos e para as famílias cujo chefe estava no exército ou nos estaleiros (METRAUX, 1988, p.103).

antes dos Espanhóis desembarcarem no Novo Mundo (ROBERTS, 1998, pp.63-64).

Os Maias surgem no actual México a partir do 3.º milénio a.C. (HERMAN, 1981, p.164) e desenvolveram-se em três períodos: o pré-clássico, o clássico e o pós-clássico, nos quais se estabelecem em diferentes zonas geográficas na Mesoamérica. No entanto, o seu período próspero e mais marcante foi a partir do séc. III (ANNEQUIN, 1978, p.45). Esta civilização é reconhecida pelo alto grau de desenvolvimento, do qual são exemplos o calendário de extraordinária precisão, o nível da escrita, a aritmética e a construção das pirâmides de degraus onde celebravam sacrifícios humanos (ANNEQUIN, 1978, p.45; HERMAN, 1981, p.164). No contexto sociocultural, os Maias caracterizavam-se por uma estrutura muito fechada, baseada em grupos autónomos governados por sacerdotes. A civilização Maia entrou em decadência com uma guerra civil no início do séc. XV, mas deixou uma forte herança a outra notável civilização: os Astecas (HERMAN, 1981, p.164).

Os Astecas construíram Tenochtitlán, uma das cidades mais impressionantes do mundo, onde hoje se situa a Cidade do México. À semelhança dos Maias, os Astecas ficaram conhecidos pelas pirâmides em degraus, onde procediam a sacrifícios humanos em honra dos seus deuses (HERMAN, 1981, p.164). Caracterizados por sistemas sociais de estrutura impositiva e de vigilância, os Astecas desenvolveram também um sistema educativo notável. Apesar de ter atingido o seu apogeu no séc. XIV (HERMAN, 1981, p.164), esta civilização desenvolveu-se até à chegada dos espanhóis à região do México, no início do séc. XVI. A chegada dos Espanhóis ditou o fim do império asteca: além do aniquilamento de uma guerra desigual, muitos astecas morreram das doenças trazidas da Europa, para as quais não tinham anticorpos, como a varíola e a gripe. Ao que tudo indica, em 30 anos a população na zona do México baixou de vinte e cinco milhões para dois milhões e meio (ANNEQUIN, 1978, pp.10-11).

Nos Andes, os Incas desenvolveram a partir do séc. XIII ou XIV, o maior Império da América pré-colombiana. O império desenvolveu-se partir de Cuzco, a 3400 metros de altitude no actual Peru, que contava com cerca de duzentos mil habitantes. (HERMAN, 1981, p.164; METRAUX, 1988, p.23). Os Incas caracterizaram-se pela desenvolvida rede de estradas, pela irrigação inteligente, conheciam o cálculo, a ourivesaria e a tecelagem. O regime social desta civilização era comunitário (HERMAN, 1981, pp.164-165).

3. A América pré-colombiana

Na era pré-colombiana inclui-se a história das culturas indígenas que se desenvolveram na América desde a pré-história. Embora o termo se refira ao período anterior às descobertas de Cristóvão Colombo, por volta de 1500, algumas destas culturas só foram determinadamente modificadas pela presença dos europeus algumas décadas ou séculos depois, pelo que este período se estende por vezes para além dessa data. A história da humanidade no continente americano é curta, em relação a qualquer outra região do mundo, à excepção da Austrália (ROBERTS, 1998, pp.62-63) e muitas dúvidas permanecem entre os investigadores.

Embora haja indícios de que os grupos indígenas no continente americano datem já de 3000 a.C., assume-se que os grupos sedentários se tenham desenvolvido definitivamente por volta de 1000 a.C. Junto ao Amazonas, havia indícios de povoações mais definitivas, como por exemplo uma grande casa “comunal”, que abrigaria cerca de cento e cinquenta pessoas (SOLAR e VILLALBA, 2007, pp.212-213). Posteriormente, algumas grandes civilizações pré-colombianas marcaram a história do continente americano, incluindo os Olmecas, os Maias e os Astecas, na Mesoamérica, e os Incas, na região dos Andes. Estas civilizações são reconhecidas pelos desenvolvimentos e características notáveis que apresentavam, como é o caso dos aglomerados urbanos, da agricultura, da arquitectura e da hierarquia social.

Por volta de 2000 a.C., emerge na América Central a primeira grande civilização americana: os Olmecas. Caracterizados pela sua sociedade organizada e eficiente, os seus domínios desenvolveram-se essencialmente a partir de centros cerimoniais importantes, que tomavam forma em grandes pirâmides de terra. Ao que parece, os Olmecas dominaram a América Central e estenderam-se até à região a sul do actual El Salvador. É difícil para os historiadores entender como surgiu esta civilização sem antecedentes numa zona pantanosa e arborizada. Os Olmecas assumem especial importância pela forte influência que exerceram sobre culturas posteriores, designadamente em aspectos religiosos, arquitectónicos e artísticos das suas tradições. Entre outras heranças, os próprios deuses dos Astecas eram descendentes dos seus deuses. Os Olmecas viriam a desaparecer cerca de 500 a.C., dois mil anos

alugados a pessoas estranhas ao agregado familiar. Com efeito, vários textos do mundo romano assinalam espaços e apartamentos inteiros alugados a pessoas do exterior (ARIÈS e DUBY, 1990, pp. 342-343). No entanto, o reconhecimento dessas zonas e as características destes eventuais exemplos de aluguer são pouco conhecidos. A forte organização e contratualização na cultura romana, leva-nos a crer que os exemplos de arrendamento, além de escassos, teriam carácter temporário, de estadias curtas. Na verdade, a noção de propriedade e de posse é central no desenvolvimento e caracterização do Império Romano desde as suas origens.

agricultura, do cultivo, as habitações urbanas e outros empreendimentos eram construídos e o arrendamento era uma importante fonte de riqueza (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.153-156). No mundo romano não havia a correspondência entre classes sociais e actividades económicas. A classe de nobres que possuía o solo recebia as rendas, mas preenchia também actividades mais burguesas como as de negociantes e de fabricantes (ARIÈS e DUBY, 1990, p. 144).

“Nas suas terras fazem construir portos, botequins, bordéis, “celeiros” (isto é, docas que se alugavam para aí amontoar mercadorias e também para abrigar dos incêndios urbanos os objectos preciosos e os documentos); precipitam-se para obter do imperador o privilégio (ou “graça do príncipe”) de ter um mercado nos seus domínios e de aí cobrarem uma taxa sobre as transacções; exploram minas e pedreiras, que é uma espécie de actividade anexa à agricultura, assim como a indústria: fábricas de tijolo ou de louça funcionam no seu domínio, dirigidas ou alugadas pelo proprietário, e os trabalhadores da terra aí se empregam na estação morta dos trabalhos rústicos.”

ARIÈS e DUBY, 1990, pp.153-156

No entanto, a agricultura não estava desenvolvida ao ponto de sustentar uma grande parte de população. Pelo contrário, o cultivo de um agricultor alimentava a sua família mais próxima, mas não era suficiente para assegurar a sobrevivência de massas operárias ou de grupos dedicados a outras actividades, o que limitava os exemplos de não-agricultores. Algum excedente tornava possíveis as trocas de comércio e permitia a alguns possuidores de património dedicar-se à estratégia privada e ao arrendamento. Ainda assim, era importante possuir terras, mesmo não cultivadas ou exploradas, pelo seu valor, como caixa de poupança (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.153-156).

Na literatura, encontram-se algumas referências ao arrendamento. GRIMAL (2010, p.75-76) refere pequenas casas arrendadas, num conjunto definido por quatro ruas – *vicius* – que era propriedade de um romano rico. Também ARIÈS e DUBY (1990, pp. 342-343) encontram no estudo da arquitectura habitacional algumas pistas a espaços mais ou menos independentes, frequentemente utilizados para actividades comerciais, e possivelmente

Tal como o conceito *domus* abrangia o agregado familiar, também a palavra *familia* é referida na literatura como significando não só o aglomerado mas a própria casa e o património (ARIÈS e DUBY, 1990, p.141), reforçando-se esta intrínseca ligação. A economia pertencia à vida privada e o “pai de família” assumia um papel central na política de negócios patrimonial. O homem livre (cidadão romano de condição privada, *quirites*) via reconhecido no estatuto jurídico da *libertas*¹ o direito a uma fortuna pessoal e o direito de a legar (GRIMAL, 2010, pp. 8-9). Neste contexto, a expectativa associada a um “bom pai de família” prendia-se sobretudo com o assegurar o futuro da casa, proteger e aumentar o património (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.141-143). O património dividia-se em bens perecíveis, que incluíam casas mobiliadas vulneráveis a incêndios e escravos que podiam morrer, e valores seguros, os bens fundiários e o ouro (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.156-157).

“Qualquer que seja a organização da empresa patrimonial, o importante é dirigi-la como “bom pai de família”; a expressão é menos patriarcal do que parece, e o direito comercial moderno aplica-a ainda à salutar gestão das sociedades por acções. (...) para alguém ser um pai de família digno desse nome não bastava conduzir-se de forma neutra e ter por única ambição transmitir aos herdeiros um património não diminuído; é recomendado o investimento com todo o discernimento desejável, e sabendo comparar os custos do investimento com o aumento do rendimento que dele se pode esperar.”

ARIÈS e DUBY, 1990, p.156

Como o “pai de família”, também o usufrutuário tinha o direito de melhorar a propriedade mas não devia modificar o seu destino, “não deve esgotar o subsolo e deixar o vazio atrás de si; enfim, o novo investimento não deve ser ruinoso para o resto do domínio e, feitas as contas do custo da mão-de-obra suplementar, o rendimento total não deve ser diminuído.” (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.156-158). Esta noção de usufruto leva-nos à questão do arrendamento e da propriedade da habitação na cultura romana. Na verdade, a propriedade do solo assumia um papel importante na economia: além da

¹ *Libertas*: Palavra que designa a República durante o Império (GRIMAL, 2010, p.175)

“Há coincidência, no vocabulário, entre as pessoas e o espaço: a *domus* são as paredes e os habitantes, e esta realidade manifesta-se nas inscrições tal como nos textos, onde o termo pode significar umas e os outros, e na maior parte dos casos a totalidade concebida como indissolúvel.”

ARIÈS e DUBY, 1990, p. 395

A família era o centro da estrutura social da cultura romana e expressava-se em dois termos distintos. Por um lado, a *gens* incluía todos os descendentes de um antepassado comum, mais distante, podendo ter centenas ou mesmo milhares de elementos. Por outro, a *família*, incluía um grupo restrito, abrangendo eventualmente até ao bisavô (CHRISTOL e NONY, 2000, p.47), e assemelhando-se mais ao termo actual e ao agregado familiar. O agregado familiar obedecia ao pai de família - *paterfamilias* -, e este podia incluir, além da mulher e dos filhos, os pais, os funcionários domésticos e escravos. Distinguiam-se ainda com o termo *vernaculi* os que nasciam na casa (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.306-308).

“Todos os homens são iguais em humanidade, mesmo os escravos, mas os que têm um património são mais iguais do que os outros.”

ARIÈS e DUBY, 1990, p.141

Finalmente, a casa estava também fortemente associada à economia, especialmente nos extractos mais altos da sociedade: “a casa tornou-se há muito uma mercadoria que se compra, que se transforma e revende, ao sabor das necessidades profissionais e matrimoniais ou das necessidades económicas. Os notáveis ricos dispõem, na maior parte dos casos, não de uma venerável residência carregada de lembranças, mas de várias residências.” (ARIÈS e DUBY, 1990, pp. 395-396). De facto, são raros os casos em que se sabe o nome dos sucessivos proprietários de uma habitação e é por isso difícil entender a forma como a casa era transmitida (ARIÈS e DUBY, 1990, p. 396). No entanto, a literatura oferece algumas noções sobre o património e a propriedade na cultura romana.

mas eram os banhos públicos, e os edifícios públicos de um modo geral, que estavam originalmente no centro da vida quotidiana (ARIÈS e DUBY, 1990, p.181). No entanto, ao longo do tempo, o modelo de vida sofreu uma profunda alteração. Citando GRIMAL (2010, p.75), “Já não são o fórum ou o teatro, ou a arena ou o pórtico público, ou qualquer outro local de encontro, que devem acolher a existência do quotidiano, mas, cada vez mais, pelo menos no caso dos ricos, a residência privada, em redor do qual tudo se organiza.”

A casa romana era um local de actividades heterogéneas, de âmbito mais ou menos público, como por exemplo a recepção do vasto círculo de clientes do senhor da casa. A própria relação entre o espaço público (da rua), e o espaço privado (das residências), era geralmente marcada por pórticos, que estabeleciam uma transição suave, num espaço que tanto podia acolher uma vivência mais pública como estar mais ligado às actividades da casa (ARIÈS e DUBY, 1990, p. 316). A dualidade entre privado e público está intimamente ligada com a questão da propriedade e do usufruto da casa, como a noção de posse ou domínio está implícita na definição do privado.

“...o próprio Vitruvius utiliza a expressão “locais públicos” para designar as partes das residências abertas às pessoas do exterior, e será cómodo, ao estudar as diferentes partes da casa, empregar esta grelha privado/público para caracterizar de maneira significativa a natureza diversa dos locais.”

ARIÈS e DUBY, 1990, pp.306-307

Casa e família

A casa tornava-se assim um lugar essencial, e a palavra *domus* servia não só para designar a casa, mas a família e outras realidades intrínsecas da vida privada. Na verdade, a casa na cultura romana tinha uma dimensão religiosa, social e económica. Antes de mais, estava associada ao culto do passado e dos antepassados, conservava símbolos e objectos comemorativos, ou associados a um carácter funerário. Na dimensão social reflectia-se a intrínseca ligação entre casa e família e aglomerado.

2. O Império Romano

O Império Romano assume um carácter de referência pelas inúmeras contribuições que persistem até aos dias de hoje, um pouco por todo o mundo. Além do património material, que se traduz por exemplo na arquitectura e no desenvolvido sistema de estradas, também a sua forma de governo influencia até hoje a maioria dos países europeus e muitas ex-colónias europeias. Os romanos desenvolveram de forma excepcional a ciência da administração pública, introduzindo um amplo serviço civil e métodos formais de cobrança de impostos. Assim, o Império Romano representa até hoje o “quadro geográfico e jurídico no interior do qual se produziu a mais prodigiosa mutação (...) e cujas consequências, de toda a ordem, decorridos dois mil anos, ainda não se esgotaram.” (GRIMAL, 2010, p.7). Neste contexto, um olhar sobre a cultura romana, com foco na casa e na família, oferece algumas pistas importantes sobre a noção de propriedade na habitação, neste período.

A noção de *imperium*, intimamente ligada com a questão da propriedade, da posse, esteve presente na mentalidade romana desde as suas origens: “Designa uma força transcendente, simultaneamente criativa e reguladora, capaz de agir sobre o real, de o submeter a uma vontade. É assim que o proprietário de um terreno, que o desbrava e cultiva para depois colher, ..., exerce o seu *imperium*.” (GRIMAL, 2010, p.7). Com efeito, o crescimento e extensão do Império Romano fizeram-se através da ocupação progressiva de terras e da instalação de colónias: os colonos romanos recebiam as terras da cidade indígena após a ocupação (GRIMAL, 2010, p.17). No final do séc. I a.c., o *imperium* era um sistema eficaz, que integrava povos muito diferentes, pela sua caracterização social, cultural e pela sua organização política. É possível encontrar na literatura referências a diferentes regiões, como a África Romana, onde se situou uma das mais importantes províncias do Império Romano. Apesar das particularidades locais, uma identidade única desenvolveu-se ao longo do tempo e os princípios gerais são válidos em todo o Império (ARIÈS e DUBY, 1990, pp.305-306).

O Império Romano caracterizou-se, antes de mais, por uma forte urbanidade. A natureza aparecia nas cidades e nas colónias romanas em parques e jardins,

“Construídas segundo uma planta em xadrez, os quarteirões de casas rectangulares, ruas com oito metros de largura que se entrecruzam em ângulos rectos e ruelas perpendiculares, dotadas de uma rede de esgotos muito elaborada,

(...) Harappa e Mohenjo-Daro são o mais antigo testemunho conhecido de urbanismo metódico.”

Por esta altura, surge na babilónia o primeiro código de leis, por Humarábi, que agrupa reflexões e sanções relativas ao roubo, ao trabalho, ao comércio e à família, entre outras questões. Esta noção de regras e penas para cada agressão ou falha para com o próximo, integra uma estratificação da sociedade que separa os homens livres (proprietários, comerciantes, sacerdotes, entre outros), de uma classe inferior (os *mushkenus*) e os seus escravos. Esta sociedade definia também elementos feudais e a existência de propriedades fundiárias doadas pela família real, com títulos de doação a que chamavam *kudurrus*. A primeira dinastia da Babilónia teve fim cerca de 1595 a.c.

Também na China, cerca de 1200 a.c., o rei transmite terras a título de emolumentos ao “chanceler e aos ministros² que com ele colaboram. Originalmente estas terras não eram hereditárias, mas posteriormente passaram a sê-lo, tanto as terras como os próprios cargos.

“O soberano dá igualmente terras aos membros da sua família, os quais lhe devem em troca um tributo anual. Uma “aristocracia” poderosa e privilegiada recebe, a título hereditário, “países”, bem como as rendas dos camponeses que neles trabalham.”

Alguns grupos de caçadores recolectores começam a viver de forma sedentária, quando um contexto natural abundante oferece recursos para se fixarem. Na costa noroeste da América do Norte, por exemplo, algumas aldeias datam já de 9000 a.C. Também no Próximo Oriente os caçadores recolectores habitavam em covas escavadas com 1m de profundidade e delimitadas por paredes de pedra.

As primeiras civilizações

Entre 5000 e 3200 a.C., a adopção da domesticação do gado viria permitir o sedentarismo permanente dos povos (CLARK, 1973, pp. 175-176). Em Çatal Hüyük, um dos aglomerados mais impressionantes deste período, na Anatólia, viviam vários milhares de pessoas. As casas, em tijolo cru, eram rectangulares e adjacentes, formando com os seus terraços o espaço público. Nesta fase, os mortos poderiam ser enterrados debaixo das casas. Embora seja já considerada uma cidade, poder-se-á argumentar que não é o número de habitantes que faz a cidade, mas a organização do espaço, a existência de edifícios públicos, de edifícios especializados com funções associadas por exemplo ao poder, ao lazer ou ao comércio. Neste contexto, consideram-se que as primeiras cidades surgiram cerca de 3000 a.C. na Mesopotâmia e posteriormente no vale do Indo.

A noção de morada, o direito a um lugar para além da necessidade fundamental de abrigo, é também entendida como uma necessidade para os mortos. A primeira das grandes pirâmides da região do Nilo, data aproximadamente de 2625 a.C. e, juntamente com uma pirâmide mais pequena, representa o primeiro complexo funerário estruturado.

Na Ásia, a primeira civilização conhecida parece ser tão antiga como as do Egipto e da Mesopotâmia. No actual Paquistão, um misterioso império revela indícios de ordenamento e urbanização impressionantes. A organização evidencia uma clara distinção entre espaço público e espaço privado, em que as casas se formavam por um conjunto de divisões distribuídas em torno de um pátio quadrado.

notavelmente da autoria do homem, pode ser vista como os alicerces da habitação, pois parecem ter sido usadas não só para definir o espaço mas para protecção contra inimigos e/ou como munições (CLARK, 1973, pp.100-101). Há também provas de enterramento intencional e cuidado dos mortos nesta altura. Isto poderá significar não só a preocupação com o morto, mas com o próprio grupo, constituindo o desenvolvimento de uma forma de consciência social emergente (CLARK, 1973, pp.150-151).

“Os comportamentos relacionados com o cuidado dos mortos proporcionam (...) informação sobre vários níveis do mundo simbólico e ideológico. Para estes períodos antigos, o facto de os mortos terem recebido um tratamento particular implica, por um lado, o despertar da consciência de si mesmo e,

por outro, o da identidade grupal: quem enterra e prepara oferendas para um morto, concebe-o como um reflexo de si mesmo e como membro do grupo a que pertence.”

SOLAR e VILLALBA, 2007, pp.76-77

Nos finais do Plistocénico desenvolvia-se no Nilo um mosaico de tradições culturais num grupo de populações que se concentrou talvez devido às más condições climáticas deste período e à conseqüente falta de recursos no deserto (CLARK, 1973, pp.175-176). Estes grupos viviam da caça, da pesca e dos cereais, que assumem crescente importância na subsistência (CLARK, 1973, pp.177-178). A extensão dos acampamentos em que se distribuam estas populações dependia naturalmente da disponibilidade de recursos alimentares na zona.

“Por vezes, (...) é possível que o número de componentes do agregado familiar tenha atingido cinquenta ou mais indivíduos. No entanto, esses devem ter sido habitualmente mais pequenos, não parecendo provável que reunissem mais de quinze a vinte e cinco pessoas, vivendo em seis ou menos agregados familiares.”

CLARK, 1973, pp.191-192

Embora seja naturalmente difícil determinar a dimensão dos agrupamentos de homínídeos, a área da base habitacional sugere que estes não eram grandes. Os agrupamentos poderiam ser compostos por membros de duas ou três famílias de mães e filhos, e de dois ou três machos adultos (CLARK, 1973, p.76).

“Todos estes indivíduos dependiam uns dos outros e dividiam entre si o produto das suas actividades de caça e pilhagem; na verdade, a divisão dos alimentos é a base das sociedades humanas

e constitui uma das diferenças fundamentais entre os modos de vida humano e animal.”

CLARK, 1973, p.76

No entanto, nos homínídeos como nos actuais primatas, isto representa uma pequena parte do padrão de vida, não suporta as sociedades como no caso dos humanos. As mães deveriam em princípio guardar as crianças e adolescentes e procurar alimentos na zona, e os machos e as fêmeas sem filhos estavam encarregues da caça (CLARK, 1973, p.76).

“A variedade e o número de animais encontrados nos locais de habitação provam que estes não eram lugares de ocupação puramente ocasional, mas sim que devem ter servido de base para vários dias pelo menos.”

CLARK, 1973, p.76

Mais tarde, no Acheulense superior, o *Homo Erectus* viveu em estações quase sempre junto a zonas de água, geralmente fora das florestas. Por vezes utilizaram-se grutas para habitação, por grandes períodos de tempo, numa fase que parece ter sido caracterizada por condições climáticas favoráveis e estáveis (CLARK, 1973, p.99). A acumulação de pedras nestas estações

1. O início: da pré-história às primeiras civilizações

As raízes da humanidade

“A abundância de restos fósseis do homem primitivo e dos seus antepassados imediatos, trazidos

à luz durante os últimos trinta anos (...), confirma amplamente a teoria de Charles Darwin de que teria sido nos trópicos – talvez em África – que o homem evoluiu a partir de um antepassado simiesco.”

CLARK, 1973, p.48

Dado o próximo grau de parentesco entre os macacos superiores africanos (o chimpanzé e o gorila), o entendimento da natureza e do modo de vida destes primatas oferece dados importantes sobre a natureza biológica e o comportamento dos antepassados do homem (CLARK, 1973, p.48). Esta linha de pesquisa indica que os primeiros homínídeos derivam de um antepassado arborícola, i.e., habitante das florestas (CLARK, 1973, p.50). No entanto, a base habitacional é um aspecto essencial do modo de vida dos primitivos homínídeos. A base habitacional, um lugar de ocupação contínua, ainda que temporária, explica-se talvez pela duração do crescimento e da dependência das crianças e dos jovens em relação aos adultos, salientando desde sempre a importância da relação mãe-filho. Já nos Australopithecíneos, a dependência do jovem era quase tão prolongada como no homem moderno. Este período de dependência corresponde ao tempo que antecede a maturidade, e que se prende sobretudo com a aquisição de conhecimentos necessários à vida adulta. A base habitacional poderá por isso estar ligada às necessidades de um grupo cuja mobilidade está limitada pelo período de dependência das crias. Encontram-se já nesta fase as primeiras noções de delimitação do espaço, em determinadas áreas que são definidas por pedras, sugerindo mesmo intencionalidade (CLARK, 1973, p.75).

“Por muito tempo, aliás, à semelhança de um polvo, o significado etimológico do termo “família”, isto é, grupo de servos, consegue abarcar com os seus longos tentáculos mulheres e filhos em nome da dependência que os associa aos criados e em detrimento da unidade entre conjugues, por um lado, e entre progenitores e prole, por outro: eis então que muitas vezes “família” indica o conjunto de mulheres, filhos e servos, à parte o pai, que chefia este grupo compósito sem dele fazer parte.”

SARTI, 2001, pp. 73-74

Como foi referido, além das relações de parentesco, dependência ou autoridade, o termo família, e o agregado familiar, tem também uma relação intrínseca com a ideia da casa e da coabitação, expressando-se aliás de forma clara no termo inglês *household*. Assim, a evolução do conceito de família é também influenciada pela alteração de funções e do conceito de casa. Estes conceitos tocam-se naturalmente, e nalguns casos/para alguns autores, chegam mesmo a coincidir: a noção de casa inclui não só a casa-material mas também o conjunto de “pessoas que, morando juntas, constituem e formam uma família” (SARTI, 2001, p.67).

Por fim, apresenta-se uma reflexão centrada no século XXI, nas implicações socioeconómicas inerentes à propriedade da habitação e nas perspectivas para o futuro da habitação própria. Enquanto direito aceite e reconhecido a nível mundial como necessidade básica para o desenvolvimento de uma população, a problemática da habitação exige hoje novas soluções e estratégias para responder às necessidades e expectativas da população, sobretudo a mais carenciada.

fundamentais. Por um lado, a noção de família suportada pelas ligações de parentesco, casamento e afinidade, não necessariamente conviventes. Por outro, a família definida pela condição de partilha de uma mesma habitação a que chamamos agregado. (SARTI, 2001, p.64)

Do ponto de vista etimológico, a palavra “família” deriva em diversas línguas em vocábulos semelhantes, desde *famiglia* em italiano, a *familija* em russo ou *familia* em latim. Originalmente, o conceito prendia-se com a dependência de um chefe ou patrão, referindo-se ao conjunto de empregados ou servos dependentes desse mesmo patrão (SARTI, 2001, p.64). É o caso do Império Romano, em que o número de escravos era um indicador de riqueza e a palavra família associou-se por isso à ideia de património e de posses. (SARTI, 2001, pp.64-65). Família correspondia ao conjunto dependentes de um mesmo pai de família, incluindo filhos, servos ou outros dependentes. Neste caso, a condição fundamental era a relação de dependência. Assim, o termo *paterfamilias* não correspondia necessariamente à paternidade biológica, mas a uma representação de autoridade e de poder no contexto doméstico (SARTI, pp. 64-65). Na Idade Média, *familia* corresponde ainda aos dependentes de um senhor, e este significado predomina até à extinção do feudalismo. Até hoje, o conceito conserva a noção de dependência nalgumas línguas (SARTI, 2001, p.65).

ANEXO 4 – Historiografia

Fase estudada, sem qualquer pretensão que não fosse recolher informação que ajudasse a enquadrar e entender historicamente os factos

HISTORIOGRAFIA BREVE DA HABITAÇÃO PRÓPRIA

Posse e propriedade na habitação: uma perspectiva histórica

Introdução

Uma perspectiva histórica da problemática da habitação própria, em especial num passado recente, é essencial para o entendimento das implicações e consequências associadas à propriedade na habitação (HEYWOOD, 2011, p.9). Assim, este estudo desenvolve-se em torno da posse e da propriedade da habitação, com o objectivo de contextualizar e demonstrar a importância perene que a habitação própria assume ao longo da história da humanidade. Esta reflexão assume especial foco num passado recente, explorando as intervenções e medidas que podem estimular ou dificultar o desenvolvimento do mercado habitacional. Paralelamente, uma breve abordagem permite entender o papel dos corpos governamentais na evolução da habitação própria, i.e., a forma como a intervenção política pode estimular ou dificultar o desenvolvimento do mercado habitacional (HEYWOOD, 2011, p.9). Deste modo, a análise sintética que aqui se pretende, contribui para a reflexão sobre as perspectivas e estratégias que se poderão adoptar no futuro.

Explora-se também a evolução da família, e do agregado familiar, pela evidente importância que a estrutura familiar assume no contexto da habitação. Na verdade, a influência do agregado familiar na habitação própria é recíproca, e a análise é fundamental para compreender e caracterizar esta problemática. O conceito de família não tem uma definição unívoca ao longo da história, e o conceito tem vindo a sofrer uma evolução. Numa perspectiva etimológica, família prende-se, primeiro que tudo, com a relação de pais e filhos, alargando-se a outras relações de parentesco. No entanto, na evolução e alargamento do conceito é possível identificar duas linhas ou ideias

