

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PARECER N.º 214

Senhores Deputados: — O problema das casas baratas é muito complexo.

A convergência de variadíssimos factores de natureza moral, social e económica torna a sua solução bastante difícil.

Por isso tem sido restritos os resultados obtidos em alguns países onde já se encontram em vigor, há dezenas de anos, leis que procuram resolver a questão. Nem a iniciativa particular, que aliás já tem realizado esforços muito apreciáveis, nem a própria afluência de capitais a juro relativamente módico, conseguiram ainda evitar que a grande massa da população urbana nesses países continue a viver em condições anti-higiénicas.

Não é, portanto, licito exigir-se em Portugal a promulgação de medidas de largo alcance, as quais, não chegando a ser executadas, apenas redundariam em desprestígio da República.

Deve-se antes pôr a questão com um critério de imediata exequibilidade, limitando se o Estado a procurar fazer o que realmente se pode fazer num país onde ainda há pouco se iniciou a legislação social e onde por isso mesmo os princípios de solidariedade não se prestam a uma assimilação muito intensiva.

Para estimular e facilitar a construção de casas baratas e higiénicas, urge adoptar algumas providências que atraiam os capitais particulares, arredando ao mesmo tempo quaisquer tentativas de especulação.

Mas na previsão, muito legítima, de que a iniciativa particular se conserve traída, deve-se assentar em algumas medidas cujo resultado imediato se possa desde já garantir.

O desenvolvimento da *épargne* manifes-

tado nos últimos três anos por intermédio do organismo oficial, que exclusivamente desempenha essa função na maior parte das localidades do país, está naturalmente a indicar-nos o concurso da Caixa Geral de Depósitos nesta obra de solidariedade social.

Já não se pode garantir da mesma forma a cooperação das companhias de seguro, associações de socorro mútuo e quais, quer outras instituições de previdência desde que não há maneira de as recompensar do prejuízo que sofreriam pela aplicação, em casas baratas, de parte das suas reservas, que ainda lhe rendem em títulos do Estado mais de 5 por cento.

E para não repelir em absoluto os capitais particulares que se poderiam empregar em cooperativas de construção, não se deve restringir a 4 por cento o seu dividendo máximo, como o faz a proposta dos Srs. Ministros das Finanças e do Fomento. Convirá antes fixá-lo em 4,5 por cento.

Debaixo do ponto de vista da exequibilidade imediata da lei, não nos parece que possa dar quaisquer resultados o *Instituto de Construção*, criado naquela proposta e constituído em Lisboa e no Pôrto por representantes das câmaras municipais, das associações e dos inquilinos das habitações económicas, tanto mais que a sua principal receita ficava dependente da reforma do contrato do Estado com o Banco de Portugal.

Pela mesma razão não oferece viabilidade imediata o projecto de lei do Sr. senador Bernardino Roque, o qual igualmente criava um *Instituto de Crédito* com a faculdade de levantar avultadas quantias naquele Banco.

Uma lei que permita a aplicação de $\frac{1}{5}$ das reservas ou dos patrimónios das instituições de previdência ou assistência na construção directa de casas económicas ou em empréstimos a cooperativas com o mesmo fim, e que estabeleça em matéria tributária certas isenções, já representa de parte da República um esforço honesto no sentido de melhorar as condições de vida das classes trabalhadoras.

E fica aberto o campo para todas as investigações que poderão justificar no futuro uma lei de efeitos mais decisivos.

Entre os projectos de lei que estão sujeitos ao exame do Parlamento deve-se registrar o dos Srs. Goulart de Medeiros e Ramos da Costa apresentado na Assembleia Nacional Constituinte.

O seu objectivo é a emissão de obrigações hipotecárias do juro fixo de 4,5 por cento garantido pelo Governo. Com essas obrigações seriam pagas as casas económicas construídas em determinadas condições de hygiene e segurança, as quais por sua vez ficariam constituindo, para todos os efeitos, garantia hipotecária das mesmas obrigações enquanto se não efectuasse a sua amortização fixada no prazo de vinte e cinco anos.

Não vemos inconveniente em que se adopte esse alvitre desde que se restrinja a casas construídas em Lisboa e se limite a emissão das obrigações à importância de 200.000\$. Será uma experiência de cujos resultados derivará naturalmente ou o abandono da operação se ela se mostrar inefficaz, ou a sua ampliação se for susceptível

de concorrer para a solução do problema das casas baratas no nosso país.

PROJECTO DE LEI

TÍTULO I

Casas económicas e suas vantagens

Artigo 1.º Consideram-se casas económicas para os efeitos da aplicação desta lei as casas que se destinem ao alojamento de famílias com rendimentos inferiores a 45\$ mensais e que satisfaçam as condições de salubridade e preço abaixo designadas.

Art. 2.º O atestado de salubridade é passado pela comissão de estudo e salubridade do districto organizada segundo o artigo 7.º e em conformidade com o respectivo regulamento.

§ 1.º Enquanto as casas económicas gozarem das vantagens prescritas na presente lei, a comissão de estudo e salubridade deverá verificar se persistem as condições de salubridade. Se, em consequência das alterações feitas no plano da casa esta deixar de ser salubre, ser-lhe há retirado o respectivo atestado.

§ 2.º Esta decisão será justificada e enviada no prazo dum mês ao proprietário e ao Ministro do Fomento, que resolverá em última instância, ouvido o Conselho de Melhoramentos Sanitários.

Art. 3.º O preço locativo máximo das casas económicas que gozam das vantagens da presente lei é estabelecido no momento da construção pelo quadro seguinte:

	Classe I—Casas contrés ou mais quartos habitáveis com 9 metros quadrados de superficie, cozinha e W. C. — (Renda mensal).	Classe II—Idem com dois quartos habitáveis com 9 metros quadrados, cozinha e W. C. — (Renda mensal).	Classe III—Idem com um quarto habitável de 9 metros quadrados e cozinha. — (Renda mensal).	Classe IV—Um quarto isolado com 9 metros quadrados pelo menos. — (Rendamentual).
Lisboa	6\$	5\$	3\$50	2\$
Pôrto	5\$	4\$	2\$50	1\$50
Outras terras	3\$25	2\$50	1\$50	1\$

§ 1.º Os preços máximos das classes I e II acima indicados aplicam-se às casas isoladas; quando as casas forem agrupadas

esses preços devem ser reduzidos de $\frac{1}{5}$.

§ 2.º Quando as casas forem destinadas a ser adquiridas por operários, artistas ou

empregados o seu valor não deverá exceder em Lisboa 1.440\$, no Pôrto 1.200\$, e nas outras terras 780\$.

Art. 4.º As casas económicas, construídas segundo as prescrições da presente lei, gozam das seguintes vantagens:

a) Isenção da contribuição predial nos primeiros 20 anos depois da construção e redução a metade do que por lei lhes pertencer nos anos subsequentes;

b) Isenção de impostos de sêlo e registo em todos os actos que se lhes referirem, como: compra de terreno para a sua edificação, que será efectuada no prazo de 2 anos; venda da casa nos primeiros 20 anos, hipoteca e registo na Conservatória;

c) Isenção dos impostos de transmissão nos primeiros 20 anos e metade dêsses impostos nos anos subsequentes.

Art. 5.º Gozarão destas vantagens as casas económicas que, satisfazendo às prescrições da presente lei, forem construídas depois da sua promulgação, quer por particulares quer por sociedades de habitações económicas, associações de socorro mútuo, instituições de assistência ou previdência, câmaras municipais e quaisquer corporações do Estado.

Art. 6.º As vantagens acima indicadas serão retiradas nos seguintes casos:

1.º Se a casa atingir um valor superior ao máximo legal, como resultado de transformações ou aumentos que lhe fizerem perder o carácter de casa económica;

2.º Se o aluguel exceder os máximos fixados no artigo 3.º e seus parágrafos;

3.º Se fôr retirado o atestado de salubridade ou o proprietário se recusar aos exames anuais de salubridade da sua casa.

Art. 7.º São consideradas de utilidade pública urgente, nos termos do artigo 2.º da lei de 26 de Julho de 1912, as expropriações de prédios rústicos destinados às construções a que se refere a presente lei. A expropriação é neste caso regulada pelas disposições applicáveis da citada lei de 26 de Julho de 1912.

Art. 8.º Podem também ser expropriados por utilidade pública urgente e para o mesmo fim os prédios urbanos em deficientes condições higiénicas ou os inhabitáveis, desde que estas qualidades sejam determinadas pelo processo a que se refere o artigo 16.º e seus parágrafos da mesma lei de 26 de Julho de 1912.

No caso de inhabitabilidade a indemnização

só será devida pelo terreno em que assentar o prédio urbano.

TÍTULO II

Comissões de estudo e salubridade

Art. 9.º Em todos os distritos administrativos haverá uma comissão de estudo e salubridade das casas económicas, que tem por missão:

1.º Passar atestados de salubridade ou retirá-los por decisão motivada com recurso para o Ministro do Fomento, que resolverá depois de ter ouvido o Conselho de Melhoramentos Sanitários;

2.º Fazer o estudo e a propaganda das casas económicas no seu distrito.

Art. 10.º A comissão de estudo e salubridade das casas económicas compõe-se de nove vogais em Lisboa, sete no Pôrto e cinco nos outros distritos.

§ 1.º As comissões de cinco vogais serão formadas pelo director das obras públicas e delegado de saúde do distrito, por um delegado eleito pelos professores do liceu e por dois delegados do Governo, de preferência escolhidos entre directores de mutualidades.

§ 2.º No Pôrto a comissão tem a composição acima indicada, sendo mais um professor da Faculdade de Medicina e um professor do liceu.

§ 3.º Em Lisboa a comissão tem composição idêntica à do Pôrto, juntando-se outro professor da Faculdade de Medicina e um architecto da Câmara Municipal.

Art. 11.º As funções de vogais de estudo e propaganda são gratuitas. A sua eleição ou nomeação é feita por cinco anos, com a faculdade de recondução.

§ único. As comissões de estudo e propaganda gozam da isenção da franquia postal e do sêlo nos seus cartazes e anúncios, devendo, além disso, receber uma subvenção da câmara municipal da sede do distrito.

TÍTULO III

Cooperativas de construção e outras entidades que podem intervir na construção

Art. 12.º As sociedades cooperativas de construção, que se organizarem em harmonia com as leis em vigor, para gozarem as vantagens da presente lei, devem satisfazer a duas condições:

1.ª Limitar o dividendo a distribuir

anualmente aos associados a $4\frac{1}{2}$ por cento do capital;

2.^a Em caso de liquidação limitar a parte que cada associado deve receber ao capital entrado e mais $\frac{1}{4}$ dêsse capital.

Art. 13.^o As cooperativas de construção que satisfizerem as condições do artigo antecedente gozarão das vantagens que foram indicadas para as casas económicas e mais:

1.^a Isenção dos impostos de sêlo e registro nos actos necessários à constituição e dissolução da sociedade;

2.^a Isenção do sêlo nas acções e obrigações da sociedade;

3.^a Isenção do imposto do rendimento dos mesmos títulos;

4.^a Isenção da contribuição industrial.

Art. 14.^o Os empréstimos feitos pela Caixa Geral de Depósitos vencem o juro de 4 por cento ao ano, constituem primeira hipoteca e sujeitam-se às seguintes condições:

1.^a A cooperativa deve ter um capital já realizado de 5.000\$;

2.^a O empréstimo é limitado a metade dos valores dos prédios hipotecados e à reserva matemática dos seguros de vida feitos em favor da sociedade.

Art. 15.^o Em caso de liquidação duma cooperativa de construção, depois de pago o passivo, o capital, acções e mais $\frac{1}{4}$ dêsse capital aos sócios, o remanescente será entregue ao Governo para o distribuir pelas outras cooperativas de construção.

Art. 16.^o Para os efeitos e vantagens desta lei são assimiladas às cooperativas de construção as sociedades mútuas destinadas à compra de terrenos para habitações económicas ou para accessão à pequena propriedade.

Art. 17.^o Os sócios das cooperativas de construção ou os das sociedades mútuas destinadas à compra de terrenos podem adquirir uma casa ou um lote de terreno pertencente à cooperativa, pagando, além do seu aluguel, uma anuidade de amortização.

§ 1.^o São preferidos para a compra de terrenos ou casas económicas os sócios que pagarem de pronto $\frac{1}{10}$ do valor da casa ou do terreno.

§ 2.^o O prazo da amortização não poderá exceder trinta anos e o pagamento desta poderá ser garantido por um seguro de vida feito em favor da cooperativa.

§ 3.^o Os seguros de vida feitos com este fim gozam da isenção de sêlo nas suas apólices, e o seu movimento é descontado no cálculo para a imposição do imposto industrial da companhia que os realizar.

Art. 18.^o Não pode ser alugado ou vendido pelas sociedades de compras de terreno para agricultar nenhum lote superior a 20 hectares de superficie e com valor superior a 1.000\$.

§ único. Os seus alugadores ou compradores devem habitar uma casa cuja renda não exceda os máximos indicados do artido pelas sociedades de compras de tergo 3.^o e seus parágrafos, não podem possuir outro terreno à data do contrato e devem tomar o compromisso de cultivar o seu terreno ou de o fazer cultivar pela sua familia.

Art. 19.^o As cooperativas de construção e sociedades mútuas destinadas à compra de terreno podem incluir, nas anuidades a receber, uma pequena percentagem destinada a pagar às sociedades de socorro mútuo ou instituições populares de crédito a probabilidade duma indemnização no caso do comprador sofrer de doença ou falta de trabalho.

Art. 20.^o Os estabelecimentos públicos ou particulares de assistência e previdência, tais como: misericórdias, hospitaes, asilos, associações de socorro mútuo e caixas económicas podem dispor até $\frac{1}{5}$ do seu património:

1.^o Na construção directa de casas económicas;

2.^o Em empréstimo às cooperativas de construção ou às sociedades para a aquisição de terrenos que satisfaçam às condições da presente lei;

3.^o Na compra de obrigações destas sociedades;

4.^o Na subscrição de acções inteiramente liberadas dessas sociedades.

Art. 21.^o As companhias de seguros e a Caixa Geral de Depósitos e Económica Portuguesa podem empregar até $\frac{1}{5}$ das suas reservas nas applicações do artigo antecedente.

§ único. As apólices de seguro de vida feitas a favor das sociedades ou entidades que procedam à construção de habitações nos termos desta lei, são isentas de sêlo ou de outro qualquer imposto.

Art. 22.^o Todas as câmaras municipais podem:

1.º Ceder terrenos a estabelecimentos públicos para a construção de casas económicas;

2.º Vender terrenos às cooperativas pelo preço primitivo do custo;

3.º Dar subvenção às cooperativas;

4.º Subscrever acções e obrigações das mesmas cooperativas;

5.º Fornecer água aos habitantes das casas económicas pelo preço dos usos municipais;

6.º Construir casas económicas para os seus empregados e operários que ganhem menos dum máximo estabelecido para cada municipalidade;

7.º Expropriar os terrenos precisos para a construção de bairros operários, ainda mesmo que êsses bairros não sejam imediatamente construídos.

Art. 23.º Todas as câmaras municipais devem:

1.º Construir as ruas e passeios dos bairros económicos;

2.º Construir a rede de esgotos e prover à iluminação e limpeza d'êsses bairros em condições semelhantes às dos outros bairros dos municípios;

3.º Construir fontes, lavadouros e edificios para escolas e creches;

4.º Em Lisboa e Pôrto contratarem com as empresas de viação o estabelecimento de transportes baratos para os bairros económicos, quando estes forem afastados dos centros industriais ou comerciais.

Art. 24.º Os municípios do país, com excepção dos de Lisboa e Pôrto, podem construir casas económicas, segundo as condições da presente lei, para serem alugadas ou vendidas pelo sistema de anuidades.

§ 1.º Essas casas serão alugada ou vendidas a individuos que ganhem até 200\$ anuais.

§ 2.º Nenhuma dessas casas será vendida por menos do seu custo, nem será alugada por menos de $\frac{2}{3}$ do máximo fixado no artigo 3.º e sens parágrafos, excepto para as famílias com mais de três filhos menores de dezasseis anos, no qual o mínimo pode descer a metade do máximo fixado.

§ 3.º Quando os municípios subscreverem com mais de $\frac{1}{5}$ do capital, acções ou obrigações duma cooperativa, as casas construídas por essa cooperativa ficam su-

jeitas às prescrições do parágrafo antecedente.

TÍTULO IV

Obrigações hipotecárias

Art. 25.º É autorizado o Govêrno a emitir obrigações hipotecárias até o valor de 200.000\$ destinadas a aquisição de casas económicas construídas em Lisboa nas condições da presente lei.

Art. 26.º Os proprietários das habitações económicas que tenham obtido o respectivo atestado de salubridade poderão inscrevê-las para o fim da emissão das obrigações hipotecárias num cadastro especialmente organizado pela Câmara Municipal de Lisboa e onde se lançará o valor que os peritos camarários tiverem arbitrado aos prédios dentro dos limites consignados no § 2.º do artigo 3.º

O cadastro será revisto anualmente.

Art. 27.º O proprietário do prédio inscrito, logo que seja lavrado o contrato de venda, receberá o seu valor em obrigações amortizáveis anualmente e dentro de 25 anos, do juro fixo de 4 $\frac{1}{2}$ por cento garantido pelo Govêrno.

Art. 28.º O contrato será lavrado nos termos legais, na Câmara Municipal, assinando-o também o encarregado do cadastro.

O preço da venda será o que estiver lançado no cadastro.

Art. 29.º O prédio ficará considerado, para todos os efeitos, garantia hipotecária privilegiada das obrigações não amortizadas, o que constará do acto da venda. O comprador responsabilizar-se há pelo pagamento mensal adiantado duma verba correspondente à amortização do valor do prédio em 25 anos. A taxa do juro será 4 $\frac{1}{2}$ por cento.

Art. 30.º Os prédios nestas condições serão vendidos a chefes de família, cujos rendimentos mensais sejam inferiores a 45\$, e gozarão de todas as isenções de impostos consignadas na presente lei.

Art. 31.º Na Junta do Crédito Público e na Câmara Municipal de Lisboa serão feitas as escriturações necessárias para a execução desta lei, ficando a câmara obrigada à recepção das prestações dos compradores dos prédios.

§ 1.º Os prédios não poderão ser inscritos e conservados pelos compradores sem

apresentação das respectiva apólice de seguros contra incêndios.

Sala das Sessões da comissão, em 4 de Junho de 1914.

Alfredo Maria Ladeira. D

Albino Pimenta de Aguiar. D

Francisco de Sales Ramos da Costa. D¹⁵

Sousa Júnior. D

Manuel Goulart de Medeiros (com restrições). S

António Bernardino Roque (vencido em parte, e com declarações). S

Estêvão de Vasconcelos. S

Proposta de lei n.º 42-E

Senhores Deputados.—O problema das casas baratas é dos mais interessantes que oferece o estudo da economia social, porque a sua solução permite que, por uma forma simples e sistemática, passem à categoria de proprietários todos que vivem do ganho contingente de cada dia. Este facto, além de realizar uma aspiração instintiva de todo o homem, tem soberana importância, não só para o proletariado que, por elle, conquista a estabilidade do lar e, portanto, uma parte da felicidade que deseja, mas ainda para o equilibrio geral da riqueza pública, que, dest'arte, ficou tendo, a menos, um factor de perturbação, a qual, em última análise, resulta principalmente do mal-estar económico das classes trabalhadoras

Já o eminente democrata Blanqui observava que a insalubridade das casas do operário é o ponto de partida de «todas as misérias, de todos os vícios e de todas as calamidades do estado social». Ora essa insalubridade resulta precisamente de o operário não ter uma habitação própria, construída de harmonia com o conjunto de condições que constituem o plano das «casas económicas».

Para se sentir a verdade daquela afirmativa e avaliar a amplitude das suas nefastas conseqüências, basta notar que um operário em Lisboa, com o salário de \$60, \$80 e \$90 e 1\$, não poderá despendêr, em renda mensal, uma quantia, respectivamente, superior a 2\$60, 3\$, 3\$40, 3\$89 e 4\$30.

E, porventura, é possível obter, por tal

preço, uma casa em condições de ser habitada por uma família? E, como não é possível tal resultado, aparece a acumulação com todo o cortejo das suas conseqüentes misérias morais e orgânicas; vem o aborrecimento pelo lar, e, portanto, o derivativo para a taberna, que é a porta aberta para o vício e para o crime.

Os números documentam largamente tais efeitos da deficiência da habitação operária, sendo um dos seus mais eloquentes exemplos os que apresentam a estatística inglesa que, nos bairros pobres, acusa 40 de permilagem na mortalidade geral, ao passo que, nos bairros económicos, revela apenas uma permilagem de 20, isto é: precisamente metade.

Se destringarmos dessa mortalidade geral o principal agente do fenómeno—a terrível tuberculose, aparece tal flagelo a devastar nos bairros pobres mais do dôbro de vidas do que nos bairros ricos, sendo para registar que nestes a percentagem de vítimas ainda é superior à consignada nos bairros económicos, com casas providas de jardim, e que assim surgem como a forma mais perfeita da habitação higiénica.

Pelas razões aduzidas vê-se, pois, que a solução do problema das casas baratas representa a salvação da morte duma considerável massa humana, motivo que, só por si, imporia a urgência do seu estudo, à face de todos os dados que a sciência manda considerar.

Mas não basta garantir a saúde do cor-

po e criar ao proletariado uma situação que o desvie de vários precipícios de ordem moral: é preciso ainda ministrar-lhe conforto e bem-estar, facultar-lhe os meios de sentir a existência menos amarga e tormentosa. Ao aspecto higiênico e social do problema deve juntar-se o aspecto psicológico, que se pode considerar o fundamental, pois que da boa disposição do espirito vem a resistência para todas as agruras e dificuldades da vida. E essa modesta felicidade pode obter-se pela estética e pela racional acomodação, no terreno, dum pequeno jardim, entretenimento incompatível com a taberna, e que moraliza e fixa as preocupações da família e do chefe, porque a convivência com as flores dulcifica todos os sentimentos e porque a cultura da terra interessa e vivifica, na ânsia de alcançar o fruto, e na paz de espirito que resulta da contemplação das suas maravilhas.

*

As casas económicas dividem-se em dois tipos: o *block-sistema* ou casa colectiva, e casa isolada. O *block-sistema* é constituído por grandes prédios, com corredores e escadas comuns, divididos em grupos de compartimentos que formam habitações diferentes. Cada habitação contém três ou quatro casas no mesmo andar: uma sala, cozinha, dois ou três quartos e retrete. Estas habitações são alugadas a preços razoáveis, e tem boas condições higiênicas. Mas se a família é um pouco numerosa ou tem mais de quatro filhos, uma tal casa torna-se exigua. Por isso e por que neste sistema há uma certa promiscuidade nos encontros das escadas e corredores comuns, é que elle se considera uma solução imperfeita do problema das casas baratas.

As casas isoladas evitam tal inconveniente e permitem o gozo dum jardim, circunstância que valoriza, em extremo, as suas vantagens sobre o outro sistema. Para que a sua construção fique menos custosa, convirá edificá-las por séries, constituindo-se outros tantos quarteirões dum bairro económico.

As casas baratas são construídas no estrangeiro por várias entidades: caixas económicas, sociedades cooperativas, empresas industriais, fundos de legados, câ-

maras municipais, institutos de construção, etc.

Na Inglaterra, além de legados importantíssimos destinados à construção dessas casas, foram os municípios que tomaram para si tal encargo.

Assim, em Liverpool, o município construiu 2:219 casas, podendo abrigar 10.816 pessoas, até ao fim de 1909.

Glasgow dispõe de 2:149 casas, Birmingham de 164 e o mesmo se pode dizer doutras cidades inglesas.

Na Irlanda o Estado não edifica casas, mas empresta fundos às municipalidades, às cooperativas e a particulares.

Na Nova Zelândia, o Estado constrói a todo o salariado que requer e que não ganha mais de 875\$ por ano, uma casa para habitação de sua família.

O requerente entrega 50\$ com a petição e tem direito a uma casa cujo custo não exceda 3.000\$ e que é amortizável em 7 por cento por ano do custo total.

Na Alemanha, o Estado prussiano aluga casas aos seus operários ao juro de 4 por cento e empresta às cooperativas a 3 por cento de juro e 1 por cento de amortização.

As grandes empresas patronais e as caixas de seguros contra os accidentes de trabalho já consagraram a esta obra 96:000 contos.

Além disso, os municípios constroem casas económicas, emprestam dinheiro a cooperativas, subscrevem as suas acções ou caucionam os seus empréstimos. Os municípios ainda compram terrenos para futuros bairros económicos e desenvolvem os meios de transporte para esses bairros.

Na Áustria há isenção de contribuições durante 24 anos para as casas económicas, cujo aluguer não excede certos limites, e o Estado empresta ou garante empréstimos aos municípios e cooperativas.

Em Buda-Pesth, existem 920 habitações económicas e 1:400 pelo *block-sistema* feitas à custa do município.

Em Praga, o município organizou dois hotéis para celibatários e construiu 300 casas com jardim.

Em Trieste, organizou-se o Instituto de construções, a quem a cidade deu 160:000\$ e garantiu um empréstimo de 4 por cento feito pela Caixa Económica e pelas companhias de seguros de Trieste. O Instituto já construiu 370 casas.

Na Suíça, diversos cantões concedem isenções fiscais. Em Genève, o cantão garante à caixa económica o juro do capital empregado na construção de casas económicas e empresta dinheiro ao Instituto de construção, ao juro de 3,5 por cento ao ano, amortizável em 30 anos. Zurich já construiu muitas habitações no valor de 500.000\$, cede terrenos às cooperativas pelo preço do seu custo, subscreve acções de cooperativas ou empresta-lhes dinheiro.

Na Itália, a legislação protege principalmente as cooperativas de construção, fornecendo-lhes dinheiro das caixas económicas, dos bancos populares, dos montepios, das instituições de beneficência, de socorros mútuos, de companhias de seguros, de crédito predial, etc. Estes empréstimos não podem vencer juro superior a 4,5 por cento.

Concedem-se muitas isenções e quando a iniciativa particular é deficiente, organizam-se Institutos de construção, patrocinados pelos municípios. Os municípios de Nápoles, Veneza e Pádua construíram casas; nesta última cidade já há 170.

Em Verona, há 508 habitações. Génova deu ao seu Instituto 120 contos; Turim dotou o seu com 200 contos, construindo 39 prédios pelo «blocksistema»; Bolonha deu terrenos e conferiu prémios de 1,5 por cento, durante 15 anos, aos capitais empregados nas construções feitas pelo Instituto. Em Roma, o Instituto recebeu 140 contos do município, 70 contos da Caixa económica da cidade, 20 contos da província e terrenos gratuitos.

Na Bélgica, a legislação concede muitas isenções fiscais e favorece a acção das cooperativas e sociedades de crédito mútuos. Em Anvers, a Assistência já construiu 700 casas, e em Mons 155 habitações, que aluga ao juro de 3,35 por cento; em Liège, a cidade empresta dinheiro aos operários para a construção duma casa de valor inferior a 1.300\$. A grande construção na Bélgica é realizada pelas cooperativas, que recebem da caixa económica empréstimos ao juro de 3,25 por cento. Estão neste país mais de 27.000 contos empregados em 100.000 habitações económicas que já alojam uma décima quinta parte da população belga.

Na Holanda, o Estado empresta às cooperativas de construção, ao juro de 4 por cento, e os municípios podem expropriar

terrenos para as cooperativas. Em Amsterdam a cooperativa recebeu um empréstimo de 540 contos e terrenos gratuitos para a construção de 200 casas.

Em França, a legislação é semelhante à italiana, tem numerosas isenções fiscais, permite que os departamentos e as comunas auxiliem as cooperativas e autoriza um grande número de instituições a fazer empréstimos para a construção de casas económicas. No dia 1.º de Fevereiro de 1912 havia, em França, 122 sociedades anónimas e 210 cooperativas de construção com um capital de 22:000 contos. As sociedades anónimas constroem casas colectivas para alugar e as cooperativas, em geral, fazem casas individuais de que o sócio se torna mais tarde proprietário. As caixas económicas contribuíram com 2:100 contos, a Caixa de Depósitos com 2:800 contos, a Assistência com 4:000 contos e as comunas e departamentos com cessões de terrenos a preço reduzido e garantia de juro de 3 por cento a empréstimo para construções.

A Espanha imita a legislação francesa e inscreve no seu orçamento 90 contos anuais para subvenções e garantias de juro. Em Barcelona, Sevilha e Valência já se construíram algumas habitações económicas.

A esta necessidade de construir casas salubres e baratas, que se nota em todos os povos cultos, vem sobrepor-se outra, talvez mais interessante, qual é a de possuir a casa que se habita ou o pequeno campo que se cultiva.

Vamos descrever como se consegue esse resultado, na Bélgica ou em França.

Na Bélgica, um operário, que deseja adquirir a propriedade duma casa para habitar, faz um pedido de empréstimo à sociedade de crédito de que é sócio, demonstrando que já possui um décimo do capital que precisa e que não pode exceder 1.200\$. A Sociedade empresta-lhe nove décimos do valor da casa que fica hipotecada, ao juro de 4 por cento. A amortização anual faz-se durante 20 ou 25 anos e não atinge, em geral, o mantante dum aluguel vulgar. A anuidade pode ser substituída por um seguro mixto sobre a vida do operário, de modo que, se este vem a morrer, a família fica proprietária da casa, e a Sociedade de crédito recebe o seguro. Se se adoptou o pagamento por anuidades,

pode-se contratar um seguro pela soma em dívida, garantindo, ainda em caso de morte, a casa para os herdeiros. Estas casas não são partilhadas quando morre o proprietário, constituindo assim perfeitos casais de família.

Em França, segue-se um caminho semelhante. O sócio coloca, pouco a pouco, as suas economias na cooperativa e, quando atingiu um décimo do valor da casa que pretende, contrai um empréstimo de que paga capital e juros. Mensalmente, satisfaz o aluguel e a parte da anuidade que lhe corresponde. Faz um seguro de vida, cujos prémios vão diminuindo anualmente, porque a dívida que êle garante também vai sendo reduzida.

Para prever o caso de doença ou falta de trabalho do sócio, a cooperativa anexa uma sociedade de socorros mútuos que lhe garante, mediante o pagamento de 2 por cento da mensalidade paga pelo sócio, a própria mensalidade.

Dois exemplos tirados da realidade vão mostrar os benefícios desta combinação¹:

1.º — Sociedade «Foyer Familial de Fronard», casa n.º 2; preço 940\$51; aluguel 4 por cento do custo da casa: 37\$80. Amortização: o sócio possuía, na assinatura do contrato, um activo de 112\$00 que a juro composto de 3 por cento, dá no fim de 20 anos 202\$28; faltam para amortizar 747\$23,3, que no fim de 20 anos e ao mesmo juro, perfazem uma amortização anual de 28\$94, que, somada ao aluguel dá uma mensalidade de 5\$57,5.

2.º — Casa n.º 6; custo 1.349\$68; aluguel 4 por cento do custo: 53\$99 anuais. O activo do sócio, no momento do contrato era de 134\$47 que, no fim de 25 anos de amortização ao juro composto de 3 por cento, dá 281\$55, ficando para amortizar 1.068\$13, que dá uma amortização anual de 29\$30. A anuidade anual será, pois, 83\$29, que representa uma mensalidade de 6\$94.

Estes exemplos mostram que qualquer inquilino de modestas posses pode, no fim de 20 ou 25 anos, ser proprietário duma

casa higiénica com jardim. O mesmo sistema se aplica em França à aquisição de pequenos campos que não excedam um hectare.

Estes belos resultados, obtidos no estrangeiro para a habitação das classes laboriosas, podem-se alcançar em Portugal com uma lei, modelada na legislação francesa, italiana e belga, adaptada às condições do nosso país.

Obedecendo, pois, ao intuito de realizar tal *desideratum*, que contribuirá eficazmente para a solução do problema social e fará reverter para a República a glória de conceder ao proletariado de todas as classes uma considerável parcela da felicidade a que tem direito, temos a honra de submeter à vossa esclarecida atenção a seguinte

PROPOSTA DE LEI

TÍTULO I

Casas económicas e suas vantagens

Artigo 1.º São «casas económicas» as casas que se destinarem ao alojamento das classes menos abastadas e que satisfizerem as condições de salubridade e preço locativo, indicadas na presente lei.

Art. 2.º O atestado de salubridade é passado pela comissão de estudo e salubridade do distrito, organizada segundo o artigo 7.º, e em conformidade com o respectivo regulamento.

§ 1.º Emquanto as casas económicas gozarem das vantagens prescritas na presente lei, a comissão de estudo e salubridade deverá verificar se persistem as condições de salubridade. Se, em consequência de alterações feitas no plano da casa, esta deixar de ser salubre, ser-lhe há requerido o respectivo atestado.

§ 2.º Esta decisão será motivada no prazo dum mês ao proprietário e ao Ministro do Fomento, que resolve em última instância.

Art. 3.º O preço locativo máximo das casas económicas, que gozam das vantagens da presente lei, é estabelecido, no momento da construção, pelo quadro seguinte:

¹ Remy Collin, *Les foyers nouveaux*, p. 153.

	Classe I.—Casas com três ou mais quartos habitáveis com 9 metros quadrados de supportic, cozinha e W. C.—(Renda Mensal)	Classe II.—Idem com dois quartos habitáveis com 9 metros quadrados, cozinha e W. C. (Renda mensal).	Classe III.—Idem com um quarto habitável de 9 metros quadrados e cozinha.—(Renda mensal)	Classe IV.—Um quarto isolado com 9 metros quadrados pelo menos.—(Renda mensal)
Lisboa	6\$	5\$	3\$50	2\$
Pôrto	5\$	4\$	2\$50	1\$50
Outras terras	3\$25	3\$50	1\$50	1\$

§ 1.º Os preços máximos das classes I e II acima indicados aplicam-se às casas isoladas; quando as casas forem agrupadas, esses preços devem ser reduzidos de $\frac{1}{5}$.

§ 2.º Quando as casas forem destinadas a ser adquiridas por operários, artistas ou empregados, o seu valor não deverá exceder em Lisboa 1.440\$, no Pôrto 1.200\$ e nas outras terras 780\$.

Art. 4.º As casas económicas, construídas segundo as prescrições da presente lei, gozam das seguintes vantagens:

a) Isenção da contribuição predial nos primeiros 20 anos depois da construção e redução a metade da que por lei lhe pertencer nos anos subsequentes;

b) Isenção de impostos de sêlo e registo em todos os actos que se lhes referirem, como: compra de terreno para a sua edificação que seja efectuada no prazo de 2 anos, venda da casa nos primeiros 20 anos, hipoteca e registo na conservatória;

c) Isenção do imposto de transmissão nos primeiros 20 anos e metade desse imposto nos anos subsequentes;

d) Serem consideradas bens de família, quando adquiridas por um operário que ganhe menos de 45\$ mensais, não podendo ser executadas enquanto fôr vivo um dos cônjuges e houver filhos menores de 21 anos, não podendo a êste caso ser applicadas as disposições do Código Civil, exaradas nos artigos 1985.º a 1992.º e 2118.º a 2124.º do mesmo código.

Art. 5.º Gozam destas vantagens as casas económicas, que, satisfazendo às prescrições da presente lei, sejam construídas depois da sua promulgação, quer por particulares, quer por sociedades industriais ou comerciais, por sociedades de habitações económicas e montepios, quer por estabele-

cimentos públicos de assistência ou ainda pelas municipalidades e outras instituições.

Art. 6.º As vantagens acima indicadas são retiradas nos casos seguintes:

1.º Se a casa adquirisse um valor superior ao máximo legal, como resultado de transformações ou aumentos que lhe fizessem perder o carácter de casa económica;

2.º Se o aluguel passasse acima dos máximos fixados no artigo 3.º;

3.º Se fôsse retirado o atestado de salubridade ou o proprietário se recusasse aos exames anuais de salubridade da sua casa.

TÍTULO II

Comissões de estudo e salubridade

Art. 7.º Em todos os distritos haverá uma comissão de estudo e salubridade das casas económicas, que tem por missão:

1.º Passar atestados de salubridade ou retirá-los por decisão motivada, com recurso para o Ministro do Fomento;

2.º Fazer o estudo e propaganda das casas económicas no seu distrito;

Art. 8.º A comissão de estudo e salubridade das casas económicas compõe-se de 9 vogais em Lisboa, 7 no Pôrto e 5 nos outros distritos

§ 1.º As comissões de 5 vogais são formadas: pelo director das obras públicas do distrito, o médico municipal, 1 delegado eleito pelos professores do liceu e 2 delegados do Govêrno, de preferência escolhidos entre os directores de mutualidades.

§ 2.º No Pôrto, a comissão tem a composição acima indicada, tendo mais 1 lente da Faculdade de Medicina e 1 professor do liceu.

§ 3.º Em Lisboa a comissão tem com-

posição idêntica à do Pôrto, ajuntando-se outro lente da Faculdade de Medicina e um architecto da câmara municipal.

Art. 8.º As funções de vogais das comissões de estudo e propaganda das casas económicas são gratuitas. A sua nomeação ou eleição é feita por 5 anos, com a faculdade de recondução.

Art. 9.º As comissões de estudo e propaganda gozam de franquia postal e de selo nos seus cartazes e anúncios, devendo, além disso, receber uma subvenção da câmara municipal da sede do distrito.

TÍTULO III

Cooperativas de construção

Art. 10.º As sociedades cooperativas de construção, que se organizarem em harmonia com a lei que regula estas associações, para gozarem as vantagens da presente lei, devem satisfazer a duas condições:

1.ª Limitar o dividendo a distribuir anualmente aos associados a 4 por cento do capital entrado;

2.ª Em caso de liquidação, limitar a parte que cada associado deve receber, ao capital entrado e mais $\frac{1}{4}$ dêsse capital.

Art. 11.º As cooperativas de construção que satisfizerem às condições do artigo antecedente gozarão das vantagens que foram indicadas para as casas económicas e mais:

1.ª Isenção dos impostos de selo e registro nos actos necessários à constituição e dissolução da sociedade;

2.ª Isenção de selo nas acções e obrigações da sociedade;

3.ª Isenção do imposto de rendimento dos mesmos títulos;

4.ª Isenção da contribuição industrial;

5.ª Permissão aos estabelecimentos de beneficência, asilos e hospitais, de empregarem até $\frac{1}{5}$ do seu património em acções liberadas ou obrigações das cooperativas de construção;

6.ª Permissão às sociedades de seguros, caixas económicas e Caixa Geral de Depósitos de fazerem empréstimos ou de empregarem até $\frac{1}{5}$ do seu fundo de reserva nos mesmos títulos;

7.ª Isenção de imposto de selo e outros que incidam sobre as apólices de seguro de vida, feitas em favor da sociedade.

Art. 12.º Os empréstimos feitos pela Caixa Geral de Depósitos vencem o juro

de 4 0/0 ao ano, constituem 1.ª hipoteca e sujeitam-se às seguintes reservas:

1.ª A cooperativa deve ter um capital já entrado de 5.000\$;

2.ª O empréstimo é limitado a metade do valor dos prédios hipotecados e à reserva matemática dos seguros de vida feitos em favor da sociedade.

Art. 13.º Em caso de liquidação duma cooperativa de construção, depois de pago o passivo, o capital acções e mais $\frac{1}{4}$ dêsse capital aos accionistas, o remanescente será entregue ao Govêrno, para o distribuir pelas outras cooperativas de construção.

Art. 14.º Para os efeitos e vantagens desta lei, são assimiladas às cooperativas de construção as sociedades mútuas destinadas a compra de terrenos para habitações económicas ou para a accessão à pequena propriedade.

Art. 15.º Os sócios das cooperativas de construção ou de compra de terreno podem adquirir uma casa ou um lote de terreno, pertencente à cooperativa pagando, além do seu aluguel, uma anuidade de amortização.

§ 1.º Serão preferidos, para a compra de terrenos ou casas económicas, os sócios que pagarem de pronto $\frac{1}{10}$ do valor da casa ou do terreno.

§ 2.º O prazo de amortização não poderá exceder 30 anos e o pagamento desta poderá ser garantido por um seguro de vida feito em favor da cooperativa.

§ 3.º Os seguros de vida feitos com êste fim gozam de isenção de selo nas suas apólices e o seu movimento é descontado no cálculo para a imposição do imposto industrial da companhia que os realizar.

Art. 16.º Não pode ser alugado ou vendido pelas cooperativas de compra de terrenos para agricultural nenhum lote superior a 20 hectares de superficie e com valor superior a 1.000\$.

§ único. Os seus alugadores ou compradores devem habitar uma casa cuja renda não exceda os máximos indicados no artigo 3.º, não podem possuir outro terreno à data do contrato e devem tomar o compromisso de cultivar o seu terreno ou de o fazer cultivar pela sua família.

Art. 17.º As cooperativas de construção e compra de terreno podem incluir, nas anuidades a receber, uma pequena percentagem destinada a pagar, às sociedades de socorros mútuos ou instituições popula-

res de crédito, a probabilidade duma indemnização, no caso do comprador sofrer de doença ou falta de trabalho.

TÍTULO IV

Estabelecimentos de assistência e previdência

Art. 18.º Os estabelecimentos públicos ou particulares de assistência e previdência, tais como: Misericórdias, hospitais, asilos e caixas económicas podem dispor até $\frac{1}{5}$ do seu património:

1.º Na construção directa de casas económicas;

2.º Em empréstimos às cooperativas de construção ou de aquisição de terrenos que satisfizerem às condições da presente lei;

3.º Na compra de obrigações destas sociedades ou de Institutos de Construção;

4.º Na subscrição de acções inteiramente liberadas destas sociedades.

Art. 19.º As companhias de seguros e a Caixa Geral de Depósitos e Económica Portuguesa podem empregar até $\frac{1}{5}$ das suas reservas nas applicações do artigo antecedente.

§ único. Os empréstimos feitos pela Caixa Geral de Depósitos serão feitos ao juro de 4 % ao ano.

TÍTULO V

Câmaras municipais

Art. 20.º Todas as câmaras municipais podem:

1.º Ceder terrenos a estabelecimentos públicos para a construção de casas económicas;

2.º Vender terrenos às cooperativas pelo preço primitivo do custo;

3.º Dar subvenções às cooperativas ou institutos de casas económicas;

4.º Subscrever acções e obrigações das mesmas cooperativas e Institutos;

5.º Fornecer água aos habitantes das casas económicas pelo preço dos usos municipais;

6.º Construir casas económicas para os seus empregados e operários que ganhem menos dum máximo estabelecido por cada municipalidade;

7.º Expropriar os terrenos precisos para a construção de bairros operários, ainda mesmo que esses não sejam imediatamente construídos.

Art. 21.º Todas as câmaras municipais devem:

1.º Construir as ruas e passeios dos bairros económicos;

2.º Construir a rede de esgotos e prover a iluminação e limpeza desses bairros em condições semelhantes às dos outros bairros dos municípios;

3.º Construir fontes, lavadouros e edificios para escola e creche;

4.º Em Lisboa e Pôrto, contratarem com as empresas de viação o estabelecimento de transportes baratos para os bairros económicos, quando estes forem afastados dos centros industriais ou comerciais.

Art. 22.º Os municípios do país, com excepção dos de Lisboa e Pôrto, podem construir casas económicas, segundo as condições da presente lei, para serem alugadas ou vendidas pelo sistema de anuidades.

§ 1.º Estas casas serão alugadas ou vendidas a individuos que ganhem até 200\$ anuais.

§ 2.º Nenhuma destas casas será vendida por menos do seu custo, nem será alugada por menos de $\frac{2}{3}$ do máximo fixado no artigo 3.º, excepto para as famílias com mais de 3 filhos menores de 16 anos, no qual o mínimo pode descer a metade do máximo fixado.

§ 3.º Quando os municípios subscreverem com mais de $\frac{1}{5}$ do capital acções ou obrigações duma cooperativa, as casas construídas por essa cooperativa ficam sujeitas às prescrições do parágrafo antecedente.

TÍTULO VI

Institutos de construção

Art. 23.º É criado em cada um dos municípios de Lisboa e Pôrto um instituto de construções de casas económicas, tendo por objecto a construção e a gerência de casas económicas destinadas a habitação, e dos edificios necessários para a venda de artigos precisos à vida dos habitantes dos mesmos bairros.

§ único. Nos estabelecimentos comerciais dos bairros económicos não é permitida a venda de bebidas espirituosas.

Art. 24.º Os Institutos de construção são geridos por um conselho de administração formado:

1.º Por 5 vogais eleitos pela câmara municipal;

2.º Por 4 vogais eleitos pelos obrigacionistas, quando os houver;

3.º Por 3 vogais eleitos pelas associações operárias;

4.º Por 2 vogais eleitos pelos inquilinos das casas do Instituto;

5.º Por 1 delegado do Conselho Superior de Higiene.

§ 1.º O conselho de administração elegirá uma comissão executiva de 5 vogais.

§ 2.º As funções de vogais do conselho de administração dos institutos são gratuitas e duram 5 anos, podendo ser renovadas.

Art. 25.º O conselho de administração gere todos os negócios do Instituto, devendo, porém, apresentar à aprovação da câmara municipal:

1.º As vendas, compras ou trocas de imóveis ou títulos de valores mobiliários;

2.º Os orçamentos de gerência;

3.º Os empréstimos.

§ único. Os actos relativos aos números antecedentes só tem execução depois de aprovados pela respectiva câmara municipal.

Art. 26.º O pessoal dos institutos é constituído por empregados destacados dos quadros municipais e pagos pela respectiva câmara.

Art. 27.º Os institutos gozam de todas as isenções e vantagens concedidas pelo artigo 11.º às cooperativas de construção e tem direito a um empréstimo, cujo montante não excederá 600:000\$ em Lisboa e 400:000\$ no Pôrto, feito pelo Governo e tirado da conta corrente gratuita do Banco de Portugal, quando esta conta fôr aumentada pela reforma do contrato do referido Banco.

§ único. Êste empréstimo será gratuito mas será amortizado por anuidades no prazo máximo de 60 anos.

Art. 28.º As casas económicas construídas pelos Institutos não poderão ser ven-

didadas senão pelo preço do custo e o seu aluguel mínimo satisfará às condições do § 2.º do artigo 22.º

Art. 29.º As municipalidades de Lisboa e Pôrto podem garantir o juro dos empréstimos feitos por terceiros aos respectivos institutos de construção.

Art. 30.º Constituem património dos institutos:

1.º As subvenções das câmaras municipais;

2.º As doações e legados;

3.º Os juros das obrigações não reclamados no fim de 10 anos;

4.º O produto dum selo de 3 centavos postos nos bilhetes de entrada nas praças de touros de Lisboa e Pôrto, podendo êste selo ser pago por avença das respectivas empresas.

Art. 31.º O Conselho de Administração do Instituto entregará à respectiva câmara municipal, no dia 31 de Outubro de cada ano, a conta da gerência do ano económico findo, acompanhado dum relatório das operações efectuadas.

Art. 32.º O instituto recebe gratuitamente da respectiva câmara municipal os terrenos que esta lhe puder ceder para a construção de casas económicas, convindo que essas casas não se acumulem todas no mesmo local mas sejam distribuídas em vários bairros operários.

Art. 33.º Os institutos podem emitir obrigações ao juro de 4 por cento amortizáveis em 60 anos, sendo o plano da emissão aprovado pelo Governo e pela câmara municipal.

§ único. Estas obrigações gozarão das isenções 2.ª e 3.ª indicadas no artigo 11.º e em caso algum pagarão imposto de transmissão por venda ou cessão gratuita.

Art. 34.º O Governo fará os necessários regulamentos para a execução da presente lei.

Art. 35.º Fica revogada a legislação em contrário.

Sala das Sessões do Congresso, em 26 de Fevereiro de 1914.

O Ministro das Finanças, *Tomás Cabreira*.

O Ministro do Fomento, *Aquiles Gonçalves Fernandes*.