REPÚBLICA PORTUGUESA

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PARECER N.º 268

Senhores Deputados.—A vossa comissão de legislação operária, ao dar o seu parecer sôbre o projecto das casas baratas do Sr. Deputado Ramos da Costa, renovando a iniciativa na presente legislatura, precisa, para bem poder fundamentá-lo, citar-vos, para dar mais fôrça e autoridade ao que diz, o que se tem feito fora, e mesmo no país; para isso servir-nos há de guia o trabalho do Sr. engenheiro J. de Oliveira Simões e outras individualidades tanto nacionais como estrangeiras que iremos citando à proporção que apresentaremos as suas opiniões. Assim cremos alguma cousa fazer de útil e prático. Como vereis, do projecto primitivo muito aproveitamos, mas discordamos completamente do preço estabelecido para os diferentes alugueres que achamos excessivo; não achamos prática a doutrina do capítulo IV, mas entendemos que como aspiração deve ficar na lei; não concordamos também que o Estado empreste a entidades particulares para êste fim; pois a experiência já está feita. Mas, apraz-nos aqui frisar o nosso aplauso aos iniciadores dêste projecto, porque veio mostrar que a República trata, segundo o nosso modo de ver, da base fundamental do bem estar das classes proletárias.

Segundo Lord Rosebery: «Trabalha-se eficazmente pela raça quando nos interessamos pelos que enfraquecem, envelhecem e se degradam nas casas imundas».

O ilustre professor Caeiro da Mata diz que ao lado da alimentação, da higiene, da educação, o problema da habitação constitui um dos aspectos salientes da questão social. «Nós perfilhamos a opinião de que primeiro de que o seguro contra desastres, contra a invalidez e velhice, contra o inlabor; primeiro do que a regulamentação das horas do trabalho, com a limitação das jornas primeiro do que a fixação do salário mínimo e do que a satisfação a tanta outra reivindicação justa da classe operária está a obtenção de moradia mais salubre e mais barata para garantia da higiene física e moral das famílias, para que elas não deduzam a melhor parte do salário quando pagam as humildes casas em que habitam, sacrificando o pão, o confôrto e aquela parcela de gôzo e bem estar que até os irracionais se deve».

Quem percorrer os nossos velhos bairros de Alfama e da Mouraria e as *ilhas* do Pôrto, ou êsses grupos de habitações acumuladas num pequeno espaço, separados por vielas húmidas e infectas, trescalando a imundície; quem penetre nessas escuras casas, em que se aloja um densa população de miseráveis na mais torpe promiscuidade de sexos, e onde a obscena imoralidade só é excedida pelo asqueroso e repugnante espectáculo daquele muladar humano; quem considere atentamente nessa desprezível população, a que faltam os elementos mais essenciais à vida,—o ar puro que é a saúde do corpo, a luz clara do sol que é a alegria do espírito, fatalmente reconhece a urgente e inadiável necessidade, que se impõe, de procurar qualquer medida que seja remédio para tanta lástima. O mau alojamento, e a escassez de alimentação são umas das causas de enfraquecimento físico. É nos antros da penúria, na luz infecta do *pátio* lisboeta ou da *ilha* portuense, que germina e se desenvolvem as doenças epidémicas, na contínua fermentação da montureira humana, é ali que sobretudo impera a tu-

berculose, o descaroável morbo, sempre presente na morada do pobre ou seja o escasso ambiente da mansarda esguia semelhando um cárcere, ou a tabida escuridão da loja térrea que lembra já a treva húmida do supulcro. Não é preciso invocar o princípio da solidariedade. O egoismo das classes abastadas, o seu próprio interêsse material colectivo deve recomendar-lho também, para que a raça se não destrua assim, para que se não turve a higiene das cidades com o perigo de todos, para que continue a haver braços fortes que movam as enxadas e martelos, mãos nervosas e ágeis nos fusos e teares.

As vivendas insalubres não influem apenas nas pessoas que as habitam mas, por indução, no resto do público.

É sabido dos patrões inteligentes que o trabalho dos operários em oficinas bem instaladas, devidamente ventiladas e iluminadas, sem calor, frio ou humidade excessivos, numa laboração que não exceda a 8 horas efectivas, luz mais do que o trabalho que se arraste em condições viciosas. É igualmente sabido que a habitação cómoda, limpa, saùdável, atrai o operário e repele a taberna, que é o seu club; fixa a família, dá hábitos de asseio do corpo; tonifica e encanta o espírito; dispõe, em suma, melhor para o trabalho, para a luta da vida.

Esta consideração não tem sido sem acção ou alheia de todo na tendência que se nota nos grandes estabelecimentos fabris para construírem bairros e até verdadeiras cidades para os seus operários e empregados.

Lembremo-nos de Essen e Rheinhausen, das povoações de Thyssen, de Phoenix em Ruhort, de Erhardt em Dusseldorf, Zeiss em Yena, de Scheidt em Kellwig, na Alemanha e outras, que têm atacado com brio o problema como nos Estados Unidos as cidades operárias Pullman City e Roebling em Kinkora, como nas construções de Creusot na França, como nas de Cockrill e Vieille-Montagne, Val Saint-Lambert e le Bleyberg na Bélgica, como nas de Schuchard na Suíça, como tantas outras em Áustria, Inglaterra, etc., de justa e grata nomeada.

Melhorar a habitação e baixar o seu preço é aumentar o salário do operário; é derramar parte dêsse salário pela sua família; é diminuir a mortalidade infantil; é prevenirmo-nos contra as moléstias infecciosas e contra os horrores das epidemias.

Tem diversas modalidades esta importante questão social. Dumas vezes pretende se facilitar aos operários, aos empregados de pequenos recursos, a aquisição duma habitação higiénica; doutras deseja-se favorecer a disseminação das povoações pelo campo, estabelecendo uma pequena corrente em sentido contrário da grande corrente centrípeta, peculiar aos grandes focos. Há soluções de carácter altruista, para o bem e morigeração dos costumes das classes pobres; há-as de carácter religioso e social.

Muitas representam um expediente comercial para atrair operários, ou uma necessidade industrial para suprir a deficiência que se nota nas povoações onde se instalem fábricas de novo.

Há ainda, além doutras, cambiantes entre estes tipos, as banais construções feitas por amor de lucro apenas, como colocação de capital.

Todos estes meios atenuam o mal e contribuem para nivelar as desigualdades sociais. A todos nos devemos socorrer, sem preocupações de escola, de crenças ou de partido.

Quantas mais casas houver, próprias para a habitação de famílias pobres, mais baratas ficarão as rendas, pela lei da concorrência; mais se sanearão também.

Mas, apesar de ser o que menos simpatia merece, nenhum meio nos parece mais eficaz do que justamente o último, estimular as emprêsas capitalistas pela perspectiva do lucro. Sem que se convide o proprietário à construção dessas pequenas casas para receber nas rendas um juro razoável do dinheiro que aplica, não se consegue senão limitadas e isoladas soluções; não se influi de modo sensível na média dos preços das rendas das povoações respectivas. Estas soluções parciais, com que se acode apenas a um limitado número de necessidades, ainda agravam, pelo contraste, a situação, pois que ressalta com mais evidência a desigualdade entre os que foram contemplados com habitações baratas e os que o não podem ser.

No nosso país, com o capital caro, habituado a uma taxa de juro alta, é mais difícil ainda, do que nos outros mais ricos,

conseguir que os proprietários empreendam tais construções.

Suprimindo-se a contribuição predial durante um certo período, lançando-a depois, mas atenuada, nos prédios de rendas diminutas; dando outras isenções; vendendo por baixos preços terrenos apropriados, pertencentes ao Estado ou aos municípios, para tais construções; abreviando os transportes em vias férreas e tremvias, pela construção de estradas de serviço; facilitando-lhes a canalização de dejectos, as de água e de gás, concorre-se de modo eficaz para levar os capitalistas e os pequenos proprietários a esta aplicação segura do dinheiro.

Não se criem embaraços aos proprietários de pequenas casas, quando a higiene o não reclame. O *trop de zèle* das autoridades policiais e sanitárias, os preconceitos estéticos das municipalidades, em geral tam desprovidas de bom gôsto ou de competência artística e arquitectónica, não são de aconselhar, antes se tornam freqùentemente nocivos, que desanimam quem se proponha ampliar as construções existentes ou fazer outras novas.

Em Portugal há pouco a esperar da acção das sociedades fundadas para construir casas baratas, estimuladas ou não pela sugestão do Govêrno ou dos municípios. Não se pode esperar também que o Estado, como na Alemanha, os municípios, como na Inglaterra, por si contribuam indirecta ou directamente de modo sensível para a resolução do problema.

Sociedades de interêsse público, como funcionam em Berlim, Bremen, Dresden e Francfort, que se contentam com um juro modesto do capital desembolsado nas construções, não se lograrão entre nós. Não virão grandes contribuições também das cooperativas de construção, das sociedades de crédito mútuo ou bancos populares, das fundações filantrópicas e dos legados, como os da fundação Peabody e de Lord Guines, do legado Weagh em Dublin, da fundação Rotchschild (Afonso, Gustavo e Edmundo). Na Alemanha: Berlim, Munich, Gladbach, Bremen, Dresden, Francfort, há muitas casas construídas por sociedades de construção, de carácter filantrópico até certo ponto, pois se limitam a receber um juro mínimo pelo capital empregado. Em Stutgart em Bielefeld, em Bremen e Munich há outras em que o capital não cobra mesmo juro algum.

Edifícios erigidos pelos municípios, como em Estocolmo, Londres, Hamburgo, Francfort, Berna e Milão, cidade que deu o primeiro exemplo da municipalização das moradias baratas; casas construídas por companhias a quem os municípios concedem garantia de juros, como em Lille e Florença, ou em que os municípios sejam accionistas com em Liège, ou para as quais se tenham autorizado empréstimos públicos como em Glasgow, Birmingham, também os não podemos esperar tam cedo.

Os municípios vergam sob o encargo do pagamento aos seus funcionários activos e aposentados, e não se abalançam a estudar o problema sequer.

Os exemplos das casas *Rowton*, das *Building Societies*, e *Mansion House* (inglesas), das *Building and loan societies* (americanas), das sociedades de *Schleswig-Holstein*, da fundação *Aders de Düsseldorf* (na Alemanha), e *Villeroy e Bock do Mettlach de Saar*, da *Société mulhousienne des cités ouvrières*, da *Société lyonnaise* (de França), etc., da *Società delle Case Operarie de Milano*, não terão muito quem os siga. A sociedade inglesa industrial *Dwellings Co.*, edificou já mais de 40 grupos de casas com mais de 18:000 habitações.

Outras sociedades análogas, embora menos poderosas, tem feito cousas correspondentes.

Construções de iniciativa dos operários como na Bélgica também se não poderão fazer.

As Misericórdias, essa bela instituição portuguesa, que tantos serviços tem prestado como estabelecimentos de crédito rural e de assistência, com o valor dos seus patrimónios, paralisado por diversas causas, orientadas noutros sentidos, na dependência também da política, dificilmente encetarão êste caminho. Não se conte que vão seguir na esteira da primeira de todas a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, que está felizmente tratando do problema.

Os nossos industriais, sem grandes recursos, lutando com diversas crises que lhes não permitem até melhorar o seu material, modernizando-o a acompanhar os progressos da técnica, quási sempre a braços com dificuldades para pagar os juros das obrigações que emitiram e do recurso ao crédito que solicitaram, não tem dispo-

nibilidades para alargar as construções que hajam feito ou para promover a aquisição de pequenas casas ao seu pessoal.

Além de que o problema das casas baratas não afecta sómente os operários, afecta todas as famílias proletárias, pequenos empregados, pequenos comerciantes, como já disse Lahor, todos os que tem poucos recursos e padecem da carestia dos alojamentos, cujo preço o moderno mal do urbanismo cada dia exagera mais.

É, por isso, de aconselhar que se não despreze nenhuma solução parcial, embora não se possa nelas confiar em absoluto.

*

Discute-se com interêsse sôbre o melhor modo de realizar a construção e a obtenção de moradias salubres e baratas para as famílias pouco abastadas. Nos congressos, nos livros, nos jornais, debatem-se os processos a seguir em que se utilize a acção social particular exercida por indivíduos, emprêsas, associações cooperativas, etc., ou acção social pública derivada do Estado, da província, do município ou paróquia. ¿Criticam-se e apreciam-se também as vantagens que haja nos sistemas adoptados sob o ponto de vista do capital, da renda e da amortização, dos seguros, etc.?

¿Deve-se insistir em tornar proprietários os rendeiros?

¿Deve preferir-se ter apenas rendeiros?

Estudam-se, finalmente, sob o ponto de vista de arquitetura e da engenharia sanitária estas edificações, procurando os tipos mais acomodados às necessidades dos diversos meios, e os diversos modelos a aconselhar. Examinam-se assim as preferências que podem merecer as casas isoladas para cada família ou grupos de moradias para poucas famílias, das casas múltiplas ligadas, dos albergues, das casas antigas adaptadas, o sistema de Miss Octávia Hill, etc.

Mas, pensando bem, estas questões são-nos por emquanto verdadeiramente ociosas. Tanta é a nossa pobreza ainda, que o que principalmente nos deve ocupar é a realização de moradias de qualquer tipo e por qualquer modo. O que nos cumpre é reùnir e totalizar as boas vontades e os recursos que haja, dando-lhes a orientação para êste utilíssimo fim.

Apontam-se alguns inconvenientes aos bairros operários ou aos grupos de habitações baratas.

É certo que as casas de formato igual, dispostas em rigorosa ordem geométrica, com o seu ar duma simplicidade rígida, fria e pobre de caserna, monotonizam e desvalorizam os bairros, dando-lhe um aspecto deprimido, triste e desamparado. São de facto as construções que saem mais baratas, mas são também as menos recomendáveis sob o ponto de vista social, principalmente quando se alinham em longas filas rectilíneas como dentes duma cremalheira.

Se as construções se dispõem em grupos, isolados por jardins, ou são mesmo casas isoladas para cada família, dilui-se o seu inconveniente mas cresce a despesa.

E nem assim êsses bairros perdem o carácter particular que os oprime e faz recordar as antigas judiarias, onde se confinam populações proletárias, que se humilham por isso mesmo.

Daqui vem a tendência de fomentar a disseminação dessas moradias baratas pelos diversos bairros das cidades, aproveitando-se os fundos dos quarteirões para êsses prédios e deixando a área, que margina directamente as ruas, para os prédios mais caros ou ricos. Em muitos bairros de Berlim se procede dêste modo. Consegue-se assim que a população fique misturada, sem separações odiosas, podendo as classes desfavorecidas usufruir mais alguns benefícios da civilização, para os quais contribuem como as classes abastadas.

Êste sistema pode ser realizado com vantagem, quando se estimule e promova a construção das moradias baratas como meio de aplicar o capital e de valorizar espaços mal aproveitados em quintais e pátios e outras áreas no fundo das habitações ricas.

Tudo isto devemos fazer. ¡Mesmo quando não sejam perfeitas, venham essas moradias baratas! Embora sejam poucas, venham as que puderem vir; contentemo-nos com pequenas soluções, já que, como Millerand diz das reformas sociais, as não há radicais, nem pode havê-las num país empobrecido.

Não basta dar ao operário um bom salário; é indispensável proporcionar-lhe o meio de levantar a sua situação social, fazer-lhe mais grata a vida, mais salubre e alegre o meio.

Nesta questão, como escreve o chefe da repartição do trabalho no Chile, Frias Co-

llas, «no hay esfuerzo pequeño ni resultado insignificante, que el peligro es estremo y que no hay una hora que perder».

Promova-se o desabrochar da iniciativa social particular sob as diversas formas; considerem-se devidamente e amparem-se as instituições que se proponham favorecer estas edificações, dando-lhes concessões, terrenos; dispensem-se despesas nos contratos, reduzam-se as dos tabeliães como na Bélgica, levem-se as companhias que recebem determinadas vantagens a contribuir para a solução, impondo-se-lhes a obrigação de construir determinadas habitações; deixe-se exercer livremente a acção da filantropia e caridade pública sem imposições que as contrariem, vexem e retraiam, pois nada há que mais resfrie a generosidade de quem espontâneamente quere dar, como a ingerência do Estado, pretendendo regular e a alterar a obra dos particulares; encaminhem se as classes ao cooperativismo e mutualismo com que também se ajuda a solução; estimule-se sobretudo o espírito de lucro dos proprietários, promovendo facilidades e vantagens a quem construir em estabelecidas condições; e não se façam exigências aos proprietários, quando não tenham perfeita aplicação por motivo de higiene, para que não desistam dêste género de emprêgo de capital.

As nações mais adiantadas tem fornecido salutares exemplos.

Dificuldades nos arrendamentos, delimitações nos direitos dos senhorios e grandes exigências nas construções ou na conservação, dão como resultado haver menos casas para alugar.

Não bastam os regulamentos de polícia sanitária para impedir a habitação nociva. Como não pode proibir-se a fome, não pode proibir-se a acumulação de pessoas que não dispõem de casa bastante para habitação.

Quem tentar solucionar o problema, tem de convidar, atrair e não embaraçar nem contrariar ou desanimar o capital.

Quando a construção de casas de rendas baratas possa ser um bom negócio para quem as constroi, está o problema quási resolvido.

O Estado afinal, nem mesmo pecuniáriamente vem a perder nas concessões que fizer. Promove que se construam prédios que, sem elas, não chegariam a construir-se, não cobrando nunca portanto a receita que fazem nascer.

É essencial que os poderes públicos saiam da sua inércia e dêem seguimento a projectos, que já foram apresentados, para tentar acudir a esta necessidade, modificando-os como entenderem.

Só pela intervenção do Estado, com um conjunto de providências governativas, se poderá promover uma corrente, que leve os particulares a construir estas habitações, cada vez mais necessárias.

É a conclusão a que chegam todos os que se ocupam da matéria.

Já no congresso de Liège, dizia o Dr. Abucht, resumindo as discussões no anterior congresso, que foi o de Düsseldorf: não se pode hoje preguntar se os poderes públicos devem intervir activamente na questão; só cumpre saber como devem realizar essa intervenção.

¿Como deve intervir o Estado?

São numerosos os alvitres. Uns que pretendem opor-se à insalubridade das habitações e à usura das rendas, dando direitos de expropriação de tais casas aos municípios; outros que promovem o estabelecimento de carreiras baratas em vias férreas e tremvias que permitam a derivação dos excessos da população para arrabaldes e lugares onde é mais barata a construção; outros que se traduzem por auxílios pecuniários ou pela diminuição de encargos, temporária ou permanentemente, reduções na contribuição predial, de registo, de sêlo, etc., ou pela venda ou aforamento de terrenos com preços reduzidos, ou pela concessão de materiais de construção, ou ainda por subvenções, garantias de juro e meios análogos.

A todos estes expedientes se tem recorrido nos diversos países que se empenham em atenuar o mal.

E não se diga que as urgências do Tesouro impedem que sacrifique receitas ou acrescente despesas. O Estado não pode desinteressar-se: era mostrar indiferença por êste mal. A nação, que o Estado representa, é, na frase de Hanotaux, feita com o sacrifício consentido por todos para o bem geral e perpétuo da comunidade. Faça então êsse sacrifício!

Para a miséria social, o remédio tem de vir da solidariedade de todos. Já Mirabeau dizia que os pobres e os seus males pertencem ao Estado.

O tipo de habitação a preferir constitui por igual prévio problema a resolver, devendo-se atender não só ao viver do nosso proletário mas principalmente ao aluguer que êle económicamente possa satisfazer.

Assim, bem estudando o problema, a Inglaterra tam afeiçoada ao seu *house*, preferiu, em princípio, a habitação isolada, com um único inquilino, emquanto que a Alemanha, pela sua educação militar, adoptou a casa-caserna, constituída de pequenos aposentos entre si ligados.

A França adoptou os dois sistemas, preferindo em umas regiões a casa-caserna alemã, adoptando em outras a encantadora pequena habitação britânica.

Outros sistemas tem sido tentados em outros países, com mais ou menos resultado, como veremos, tendo sido outros por completo abandonados, pelos péssimos resultados obtidos, tais como o de *schleflente, chambrees*, etc.

Em Inglaterra a *Artisans Labouress and general Duellings Co.* fundou o Shaftesburg Park, no qual construiu 1:200 casas ao preço médio de 1:080$000 réis (1.080$),

Estas casas são divididas em cinco classes, possuindo as de 1.ª três pequenos aposentos, um grande quarto de dormir, um salão e sala de jantar, tendo as de 5.ª classe apenas dois quartos, uma saleta e em comum sala de jantar, cozinha, lavadouro, jardim e pátio.

O aluguer varia, segundo a classe, de $18 a $36 por dia, sendo todas as contribuições pagas pela companhia e as habitações muito procuradas.

Ao centro do Park existe um grande *hall*, destinado a reùniões, serviço religioso, concertos, bailes, conferências, possuindo por igual salas de leitura, bilhar, biblioteca, etc.

Em virtude dos grandes resultados obtidos desta tentativa, obtendo os capitais empregados o juro de 5 por cento, tem sido constituídas outras companhias, todas auferindo elevado juro para os capitais empregados.

Em Londres os Rowton House, tendo o nome do seu benemérito instituidor, Lord Rowton, foram construídas exclusivamente para os celibatários, recolhendo 3:500 locatários, tendo em comum os lavabos, salas de reùnião e leitura, refeitórios, etc.

Seus *dining-room, smoking-room*, etc., são mesmo notáveis por sua comodidade, ornamentação e higiene.

Fornece por igual esta sociedade, alimentação, vestuário, etc., a preços reduzidos, custando o quarto apenas $06 diários.

Os capitais dedicados por esta sociedade em tam útil emprêsa ultrapassam já dois milhões de libras.

Existem por igual em Inglaterra, França, Alemanha, etc., habitações exclusivamente destinadas a raparigas, a mulheres e a raparigas e mulheres.

Em França é, por exemplo, notável em Paris o *Hotel meublé* para mulheres e raparigas, construído na 18.ª circunscrição, tendo cinco andares e quartos desde $06 por dia, muito limpos e higiénicos.

Todas as suas escadas e corredores são banhados de ar e luz, tendo uma sala de jantar comum, sendo servidas as refeições pelo restaurante que a mesma sociedade junto sustenta e que fornece cuidada comida a preços em extremo reduzidos.

A sociedade denominada *La Famille*, de Puteaux (França), tentou e conseguiu construir um tipo de habitação em extremo agradável, higiénica e confortável, por preço relativamente económico, e contendo no rés-do chão duas pequenas salas e uma cozinha com a competente loja, e no 1.º andar três magníficos quartos, tendo cada habitação um pequeno jardim e horta e competentes lojas e adega.

O custo por habitação foi de 1.300$, sendo o seu aluguer anual de 41$40, podendo ser habitada por quatro ou cinco pessoas.

Se o inquilino deseja tornar-se proprietário da habitação, paga mais anualmente a quantia de 40$40.

Outra companhia, a *Logements perfectionnés*, adoptou a construção de grandes habitações com cinco andares, entre si isoladas e separadas por largos pátios, nos quais brincam os filhos dos locatários.

Todas as casas obedecem aos mais rigorosos princípios higiénicos, sendo o preço médio do aluguer de três quartos 72$ anuais e um quarto só 24$50, sendo o aluguer pago todas as segundas-feiras, obtendo a companhia um juro de 5 por cento dos capitais empregados.

À custa de muito estudo e esfôrço conseguiu a companhia *Usine de savon de Porth Sunlight* construir confortáveis e

higiénicas habitações para o seu pessoal, ao aluguer semanal de $72, tendo cada habitação um pequeno salão, cozinha, quarto de banho, três bons quartos de dormir e possuindo um pequeno jardim e horta.

Outras emprêsas, como a *Companhia Industrial Ungron* (Rússia), construindo por iniciativa própria casas para todos os seus operários, e a célebre casa Krupp, fundando, por assim dizer, verdadeiras vilas em volta de suas lendárias oficinas, abrigando mais de 26:000 pessoas, evidenciam o que a iniciativa particular das grandes emprêsas industriais pode conseguir a bem dos seus operários.

Adoptam em geral essas companhias ou sociedades, para base do aluguer a pedir, o salário de um dia por semana, o que bem se harmoniza com a autorizada opinião de M. Picot, que estabelece dever o operário para sua habitação concorrer com 1/6 do seu salário.

É talvez esta, de todas as bases, a mais justa e equitativa, facultando no geral o juro de 5 por cento, aumentado com os reparos indispensáveis e contribuições impostas.

A maneira prática e económica de serem obtidos os capitais necessários para essas construções demanda, por igual, largo e profundo estudo, por isso que depende da confiança e abundância do capital.

Vamos terminar, indicando como exemplo para modêlo de casa económica isolada quaisquer daquelas edificadas pelo *Comércio do Pôrto,* nobre e generosa iniciativa. Não apresentamos as plantas dessas casas, porque dado o tempo que tínhamos não o podíamos fazer. Essas casas estão situadas em três bairros da cidade do Pôrto — um de Bomfim, outro de Lordelo e outro de Monte Pedral. Cada habitação possui no rés-do-chão uma cozinha, uma pequena sala e um bom quarto, tudo banhado de ar e luz. No andar superior possui dois magníficos quartos, com grande cubagem de ar, bem ventilados, tendo cada habitação seu *water-closet* com todas as condições higiénicas, construídos anteriormente à casa e com ela comunicando por elegante alpendre, tendo cada habitação pequena horta e jardim, e em comum poço, tanque e forno.

A construção de cada casa custou 600$ e paga, cada uma, de renda mensal 1$20. Em Lisboa sabe-se que a construção custa mais uns 30 por cento que no Pôrto e suponho que cada casa ocupa uma área de 100 metros quadrados.

Mesmo na cidade, nos seus bairros excêntricos, se encontra terreno para edificações a um preço variando de $50 a 1$ o metro quadrado. Vê-se que uma casa destas, construída em condições normais, deve custar: terreno, 100$ (isto fazendo o preço a 1$ o metro), construção e material, 780$, o que faz o total, em números redondos, de 900$. Vê-se ainda que, sendo a renda de 5$ mensais, há uma margem de 6,66 por cento (isto em Lisboa e no Pôrto) sendo a renda de 4$ e custando a construção 600$ e o terreno 100$, temos 700$, o que dá de rendimento 6,28 por cento na província, onde a construção e terreno são muitíssimo mais reduzidos e onde o juro que produz a construção urbana é raro chegar a 3 por cento, entendemos que a renda não deve ser superior a 2$80. Para as casas não isoladas apresentamos uma planta e por ela fácilmente se poderá ver como é fácil, havendo boas vontades, fazer alguma cousa de útil. O preço desta construção deve custar, em Lisboa, 2.700$, sendo: terreno, 150 metros a 1$, 150$, construção e material, 2.550$, podendo as rendas ser: primeiro andar com quintal, 4$30 mensais, segundo andar com quintal, 4$30 mensais, terceiro andar 3$50 mensais.

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 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 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 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 pelos quadros seguintes:

Casas isoladas para mais de um inquilino

	Classe I — Casas com quatro ou mais quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe II — Idem, com três quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe III — Idem, com dois quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe IV — Idem, com um quarto habitável, de 9 metros quadrados, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe V — Um quarto isolado, com 9 metros quadrados pelo menos. — (Renda mensal).
Lisboa	4$30	4$00	3$50	2$80	2$00
Pôrto	3$80	3$50	3$00	2$50	1$80
Capitais de distrito	3$60	3$00	2$50	2$20	1$50
Outras terras	3$00	2$50	2$00	1$80	1$20

Casas isoladas para um inquilino

	Classe I — Casas com quatro ou mais quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe II — Idem, com três quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe III — Idem, com dois quartos habitáveis, com $2^{m},90 \times 2^{m},70$ pelo menos, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe IV — Idem, com um quarto habitável, de 9 metros quadrados, cozinha, W. C. e quintal. — (Renda mensal).	Classe V — Um quarto isolado, com 9 metros quadrados pelo menos. — (Renda mensal).
Lisboa	5$00	4$50	4$00	3$50	3$00
Pôrto	4$00	3$50	3$00	2$80	2$50
Capitais de distrito	3$50	3$00	2$80	2$50	2$00
Outras terras	2$80	2$50	2$00	1$50	1$00

§ único Quando a casa tenha mais dum andar estas rendas são para o primeiro pavimento, segundo pavimento quando êles tenham quintal, para o terceiro pavimento a renda mensal deve ser reduzida de 1/5.

Art. 4.º Os bairros ou grupos de casas baratas serão em regra constituídos por casas isoladas para uma só família; poderão contudo autorizar-se:

1.º Grupos de duas casas separadas por um espaço nunca inferior a cinco metros, quando as casas forem térreas, e de oito, se tiverem andares, sendo aquele espaço dividido a meio por uma parede longitudinal;

2.º Fileiras de casas sucessivas e unidas, mas cortadas por meio de ruas transversais, quando o seu cumprimento exceder cem metros.

§ único. Em qualquer dos casos dêste artigo estas construções terão sempre na retaguarda um terreno com a largura mínima de quatro metros e sendo possível um pequeno jardim à frente.

Art. 5.º As ruas dos bairros ou grupos de casas baratas obedecerão às seguintes condições:

1.º Largura mínima de dez metros e as transversais de cinco;

2.º Encanamentos completos para vazão

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
ARQUIVO HISTÓRICO PARLAMENTAR

das águas pluviais e caseiras ligados aos esgotos públicos e na falta dêstes a fossas convenientemente colocadas;

3.º Pavimento macadamizado ou calçado na faixa de rolagem e passeios laterais.

§ único. Nos grupos de casas baratas que não constituam pròpriamente um bairro, quando formados por casas térreas, poderão estas ruas ter menos largura, mas nunca inferior a metade do que fica determinado.

Art. 6.º Poderão autorizar-se outros tipos de bairros ou grupos de casas baratas, quando as circunstâncias especiais do terreno assim o exijam.

Art. 7.º Nos bairros de casas baratas de maior vulto e importância poderá exigir-se aos que se aproveitarem dos benefícios concedidos por esta lei a obrigação de construírem uma escola e um lavadouro público.

Art. 8.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 15 anos subseqüentes;

b) Isenção de imposto 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 da primeira compra ou venda realizada nos primeiros 20 anos e metade dêsses impostos nos 15 anos subseqüentes.

Art. 9.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, câmara municipais e quaisquer corporações do Estado.

Art. 10.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. 11.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 destinadas às construções a que se refere a presente lei. A expropriação é neste caso regulada pelas disposições aplicáveis da citada lei de 26 de Julho de 1912.

Art. 12.º Podem também ser expropriados por utilidade pública urgente e para o mesmo fim os prédios urbanos em deficientes condições higiénicas ou os inabitáveis, 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 inabitabilidade a indemnização será devida pelo terreno em que assentar o prédio urbano e pelos materiais utilizáveis em outras construções.

TÍTULO II

Comissões de estudo e salubridade

Art. 13.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. 14.º A comissão de estudo e salubridade das casas económicas compõe-se de cinco vogais em Lisboa e no Pôrto e três nos outros distritos.

§ 1.º As comissões de três vogais serão formadas pelo director das obras públicas e delegado de saúde do distrito, e um arquitecto da Câmara Municipal ou quem as suas vezes faça.

§ 2.º Em Lisboa e no Pôrto as comissões serão formadas pelo director das obras públicas e delegado de saúde pelo professor de higiene da Faculdade de Medicina, um arquitecto da Câmara Municipal e um professor da Escola de Belas Artes.

Art. 15.º As funções de vogais de es-

tudo e propaganda são gratuitas. A sua 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, podendo, 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. 16.º Os bairros e grupos de casas baratas, a que se refere esta lei, poderão ser construídos:

1.º Pelos corpos administrativos;

2.º Por associações legalmente constituídas para êste fim e cujos estatutos hajam sido devidamente aprovados;

3.º Por emprêsas industriais ou mineiras, para as quais serão estas construções encargo obrigatório, na proporção do número dos seus operários, quando explorem qualquer privilégio ou concessão do Estado pela forma que fôra prescrita no respectivo diploma e do qual deve necessàriamente constar;

4.º Pela Caixa Geral de Depósitos e instituições de previdência;

5.º Pelas misericórdias e instituições de assistência, beneficência ou similares.

§ 1.º O Estado poderá também construir bairros ou grupos de casas baratas quando circunstâncias especiais e urgentes assim o aconselhem.

§ 2.º Dos fundos que a Caixa Geral de Depósitos em harmonia com a doutrina do artigo 24.º dispõe, poderá emprestar às entidades mencionadas nos n.os 1.º e 6.º

§ 3.º Os empréstimos feitos pela Caixa Geral de Depósitos vencem o juro de 4 por cento ao ano, e constituem primeira hipoteca.

Art. 17.º As sociedades cooperativas de construção, que se organizarem em harmonia com a lei em vigor, para gozarem as vantagens da presente lei, devem em caso de liquidação limitar a parte que cada associado deve receber ao capital entrado e mais $^1/_4$ dêsse capital.

Art. 18.º As cooperativas de construção que satisfizerem a condição do artigo antecedente gozarão das vantagens que foram indicadas para as casas económicas e mais:

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

2.ª Isenção do sêlo nas acções e obrigações da sociedade e no primeiro pertence;

3.ª Isenção do imposto do rendimento dos mesmos títulos; durante 20 anos ou até distribuir 5 por cento de dividendo o não tenha feito;

4.ª Isenção da contribuição industrial nas mesmas condições do número anterior.

Art. 19.º Em caso de liquidação duma cooperativa de construção, depois de pago o passivo, o capital, acções e mais $^1/_4$ dêsse capital aos sócios, o remanescente será entregue ao Govêrno para o distribuir pelas outras cooperativas de construção.

Art. 20.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.

Art. 21.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 $^1/_{10}$ 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 êste 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. 22.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 e ainda quando necessário a importância de seguros contra acidentes de trabalho.

Art. 23.º Os estabelecimentos públicos ou particulares de assistência, previdên-

cia e beneficência, tais como: misericórdias, hospitais, asilos, associações de socorro mútuo e caixas económicas podem dispor até 1/5 do seu património.

1.ª Na construção directa de casas económicas;

2.ª Em empréstimo às entidades a que se referem os n.os 1.º e 6.º do artigo 16.º

Art. 24.º Todos os corpos administrativos 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 Fornecer água aos habitantes das casas económicas pelo preço dos usos municipais;

4.º Construir casas económicas para os seus empregados e operários que ganhem menos dum máximo estabelecido para cada corpo administrativo;

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

Art. 25.º Todos os corpos administrativos podem:

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

2.º Construir a rêde de esgotos e prover à iluminação e limpeza dêsses bairros em condições semelhantes às dos outros bairros;

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

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

Art. 26.º Os corpos administrativos do país podem construir casas económicas, segundo as condições da presente lei, para serem alugadas ou vendidas pelo sistema de anuidades.

§ 1.º Nenhuma dessas casas será vendida por menos do seu custo, nem será alugada por menos de 2/3 do máximo fixado no artigo 3.º e seus 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.

§ 2.º Quando os corpos administrativos subscreverem com mais de 1/5 do capital, acções ou obrigações duma cooperativa, as casas construídas por essa cooperativa ficam sujeitas às prescrições do parágrafo antecedente.

TÍTULO IV

Obrigações hipotecárias

Art. 27.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. 28.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. 29.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 1/2 por cento, garantido pelo Govêrno.

Art. 30.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. 31.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 1/2 por cento.

Art. 32.º Os prédios nestas condições serão vendidos a chefes de família, cujos rendimentos mensais sejam inferiores a 45$ em Lisboa e Pôrto, 35$ nos concelhos de 1.ª ordem e 25$ nos outros, e gozarão de todas as isenções de impostos consignadas na presente lei.

Art. 33.º Na Junta do Crédito Público e na Câmara Municipal de Lisboa serão feitas as escriturações necessárias para a execução dessa lei, ficando a câmara obrigada à recepção das prestações dos compradores dos prédios.

§ único. Os prédios não poderão ser ins-

critos e conservados pelos compradores sem apresentação da respectiva apólice de seguros contra incêndios.

Art. 34.º O Govêrno fará os regulamentos neeessários para a execução da presente lei no prazo de seis meses, a contar da publicação da presente lei.

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

Angelo Vaz.
Pedro Januário do Vale Sá Pereira.
Prazeres da Costa.
Pedro Chaves.
João Canavarro.
Alfredo Maria Ladeira.
José António da Costa Júnior, relator.

Senhores Deputados. — A vossa comissão de finanças vem dar o seu parecer sôbre a proposta de lei a que se refere o parecer n.º 214, de 4 de Junho de 1914, cuja iniciativa foi renovada pelo Sr. Deputado Ramos da Costa.

Além do relatório, que precede a primitiva proposta ministerial n.º 42-E, existem dois pareceres excelentemente elaborados e que comprovam o cuidado, o especial interêsse que o problema das casas económicas tem merecido. Convêm, porêm, citar a referência que a comissão de legislação operária faz à opinião do ilustre professor Caeiro da Mata no tocante à importância primacial dêste problema.

Nunca será de mais acentuar que a questão social tem diversos aspectos e exige soluções, cuja urgência relativa é igualmente diversa.

Disciplinar as reivindicações das classes pobres, dispondo-as pela ordem natural da sua importância, é igualmente contribuir para a sua melhor e mais rápida solução.

O exame repetido destas reivindicações leva-nos lógicamente a colocar no primeiro lugar a das casas económicas, e seguidamente as de assistência e protecção à infância, aos inválidos, às mulheres e aos velhos, e, por último, a da regulamentação das horas de trabalho, excepto quando seja indispensável pôr termo a violências e abusos.

A falta de disciplina nesta matéria origina novas dificuldades, que embaraçam e retardam a solução dos problemas mais instantes.

O confôrto e a higiene são condições indispensáveis para a vida dos trabalhadores, para o aumento da sua capacidade de produção e para a felicidade da família. É necessário, pois, criar a habitação que satisfaça a essas condições.

Esta comissão reconhece que a proposta, na parte que pode interessar às finanças do Estado, deve ser aceite.

As isenções de carácter geral estabelecidas no artigo 4.º, e as especiais do artigo 13.º, constituem o auxílio indirecto que o Estado pode conceder sem inconvenientes para as suas receitas.

Nos países que tem procurado resolver o problema das casas económicas, a intervenção do Estado e dos municípios faz-se pelo mesmo processo e também directamente por subvenções e empréstimos.

Sôbre o ponto de vista financeiro o projecto nada contém de extraordinário ou menos conveniente.

Por isso, a vossa comissão de finanças é de parecer que merece ser aprovado com as alterações apresentadas pela comissão de legislação operária.

Lisboa, sala das sessões da comissão de finanças, em 28 de Abril de 1916.

Francisco de Sales Ramos da Costa, presidente.
Barbosa de Magalhães.
Germano Martins.
Constâncio de Oliveira.
M. da Costa Dias.
Prazeres da Costa.
Mariano Martins.
Alfredo Soares.
Levy Marques da Costa.

N.º 142-A

Declaro que desejo renovar a iniciativa do projecto de lei a que se refere o parecer n.º 214, enviado a esta Câmara em 4 de Junho de 1914, e que trata da construção de casas baratas ou de renda módica.

Sala das Sessões da Câmara dos Deputados, em 20 de Agosto de 1915.

O Deputado, *Francisco de Sales Ramos da Costa.*

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
ARQUIVO HISTÓRICO PARLAMENTAR

60 — IMPRENSA NACIONAL — 1915-1916