



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

**POSIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS SOBRE  
OS PROJECTOS DE LEI N.º 843/XIII, 1023/XIII, e 1057/XIII  
apresentados pelos Grupos Parlamentares do Partido Socialista, do Partido  
Comunista Português e do Bloco de Esquerda relativos a uma Lei de Bases de  
Habitação**

**I- INTRODUÇÃO**

A aprovação de uma Lei de Bases da Habitação tem o objectivo de constituir um enquadramento global que corresponda ao conjunto de princípios e regras gerais e norteadoras da legislação bem como da actuação dos poderes públicos e privados. A este objectivo global nada haveria a apontar. Acontece, no entanto, que os diversos projectos surgem como iniciativas destinadas a atacar o direito de propriedade privada e o livre funcionamento do mercado de arrendamento. Em consequência, são altamente prejudiciais e vão contribuir para agravar a enorme crise de habitação que se instalou no nosso país, principalmente em virtude das sucessivas medidas que este Parlamento tomou contra os senhorios. Essas medidas instalaram a desconfiança entre os proprietários e levaram-nos a terminar os seus contratos de arrendamento e a não celebrar novos contratos, sendo esta mais uma iniciativa a agravar esse processo.

Vamos focar-nos no que entendemos serem os aspectos mais gravosos para os direitos dos proprietários:

**II- A TRANSFORMAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NUM DEVER.**

A primeira questão que é colocada nestes projectos é o de transformarem o direito de propriedade privada num dever. Efectivamente, apesar de o direito de propriedade privado se encontrar constitucionalmente consagrado, o mesmo não é tratado nestes diplomas como um direito, mas antes como um dever em benefício de terceiros, sendo negado ao proprietário, a pretexto de uma função social que compete ao Estado, o direito de dar à sua propriedade o destino que mais lhe convier (cfr. arts. 4.º do Projecto do PS, art. 6.º do Projecto do PCP e art. 4.º do Projecto do BE). Ora, qualquer direito subjectivo é um espaço de liberdade, pelo que a negação desta liberdade torna estes projectos inconstitucionais, por violação do art. 62.º, n.º1, da Constituição, assim como de diversos tratados internacionais.

Efectivamente recordamos as seguintes disposições legais:



- *artigo 62 n° 1 da CRP - Direito de propriedade privada*  
*A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.*

- *artigo 17° da Declaração Universal dos Direitos do Homem*
  1. *Todas as pessoas, individual e colectivamente, têm direito à propriedade*
  2. *Ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade*

- *artigo 1° do Protocolo Adicional à Convenção Europeia para Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais*  
*Ninguém pode ser privado da sua propriedade, salvo por causa de utilidade pública e nas condições previstas na lei e pelos princípios gerais do direito internacional*

- *artigo 1305° CC - Propriedade das coisas*  
*O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem.*

É assim manifesto que estes projectos atentam gravemente contra os princípios fundamentais do ordenamento jurídico português e dos tratados internacionais que Portugal celebrou.

### III- A REQUISIÇÃO PÚBLICA DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS.

Como demonstração desta negação do direito de propriedade surge a requisição pública de edifícios devolutos, prevista no art. 4º, nº3, do Projecto do PS, no art. 6º, nº3, e 41º do Projecto do PCP e no art. 4º, nº5 do Projecto do BE.

Efectivamente, estes projectos pretendem estabelecer uma requisição temporária pelas entidades públicas (Estado, regiões autónomas ou autarquias locais sob proposta inclusive das associações e organizações de moradores), para fins habitacionais, mediante indemnização, de habitações injustificadamente devolutas ou degradadas. Não obstante a afirmação da temporalidade da requisição e a existência da indemnização, nem é estabelecido qualquer prazo máximo para a requisição nem a fixação da indemnização de acordo com o valor do mercado do imóvel, como se exigiria. No caso do projecto do PCP não se prevê sequer a existência de indemnização.



## ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

O único projecto que procura fundamentar juridicamente esta aberração é o do PS ao referir que esta possibilidade de requisição de bens de propriedade privada está prevista no número 2 do artigo 62º da CRP e encontra-se já contemplada no Código das Expropriações, embora com um alcance limitado. A verdade, no entanto, é que esta afirmação é falsa, uma vez que o art. 62º, nº2, da Constituição apenas admite a requisição por utilidade pública e o Código das Expropriações apenas a prevê a título excepcional e por manifesto interesse público (cfr. arts. 80º e ss. da Lei 168/99, de 18 de Setembro). Não é assim manifestamente permitida pela Constituição a requisição de um imóvel apenas porque ele se encontra devoluto ou degradado.

A ALP entende que por isso a requisição pública prevista nestes projectos constitui uma tentativa inconstitucional de determinar a apropriação de imóveis pelo Estado numa tentativa de promover em Portugal uma apropriação colectiva da propriedade de imóveis, em flagrante atentado ao direito de propriedade privada dos cidadãos.

A ALP entende que a tutela da propriedade privada não permite utilizar a requisição pública desta forma pelo que, nos termos em que a mesma é proposta, consubstancia tão só um ataque grosseiro e abusivo à propriedade privada, inteiramente à margem da constituição e da lei.

Por outro lado, se os imóveis em Portugal estão devolutos ou degradados não o estão injustificadamente, tendo tal sido causado pela actuação dos poderes públicos, com políticas totalmente erradas, que causaram a crise habitacional que vivemos e de que estes projectos são mais um exemplo.

Efectivamente, os imóveis que em Portugal fossem considerados **Injustificadamente devolutos ou degradados** sê-lo-iam em consequência:

- a) da **insegurança** que impende sobre os senhorios decorrente da excessiva e injustificada intervenção do Estado no direito do arrendamento onde cada novo diploma cada vez mais atinge os seus direitos;
- b) do **excesso de risco** que advém da total complacência que o Estado tem para com as actuações danosas dos inquilinos contra os senhorios, atendendo aos milhares de imóveis que são entregues aos senhorios em estado deplorável de conservação e de vandalismo.
- c) da **elevada carga fiscal** que impende sobre os senhorios e que os leva a ponderar da colocação dos imóveis no mercado de arrendamento, atenta à elevada tributação das rendas em IRS e também dos imóveis em IMI e AIMI.



Face a estas sucessivas medidas do Estado dificilmente se poderá considerar **Injustificadamente devoluto** um imóvel, uma vez que, se tal ocorre, é precisamente em virtude de as sucessivas medidas legislativas desincentivarem os proprietários de colocarem os imóveis no mercado de arrendamento.

Quanto ao facto de os imóveis estarem **degradados**, tal resulta exclusivamente da legislação que impediu a liberalização das rendas e que, aliás, se mantém até à data de hoje.

O Estado já por diversas vezes veio a confessar que o processo legislativo por si desencadeado no domínio do arrendamento urbano **levou à paralisação do mercado de arrendamento, ao empobrecimento dos senhorios e à degradação do património urbano.**

Veja-se a título de exemplo a Exposição de motivos” da proposta de Lei nº 34/X apresentada à Assembleia da República e da qual viria a resultar a Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o NRAU.

#### 27º

*“Passados anos, décadas, de sucessivas alterações e pretensas reformas, tem de reconhecer-se que o mercado de arrendamento continua paralisado, não se tendo concretizado as muitas expectativas depositadas nas sucessivas leis. De facto, o país continua a debater-se com a falta de um verdadeiro mercado do arrendamento ao mesmo tempo que os centros urbanos se degradam, fruto do baixo nível de rendibilidade associado aos arrendamentos antigos, tendencialmente perpétuos, forçando muitos senhorios a omitirem as necessárias obras de reparação e de beneficiação”.* (sublinhado nosso)

e continua:

*“Com efeito, tem sido o congelamento das rendas que tem impossibilitado a renovação, a rentabilização e a requalificação urbana, por ter entorpecido a capacidade económica do proprietário para a realização das obras necessárias à conservação dos prédios, o que levou a situações calamitosas de degradação do património urbano, algumas em estado de iminente ruína.”* (sublinhado nosso)

O Estado veio a repetir esta confissão na “Exposição dos Motivos” da proposta de Lei nº 38/XII, da qual resultou a Lei 31/2012 de 14 de Agosto de 2012, pelo que se entende que os proprietários que mantiveram o imóvel no mercado de



## ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

arrendamento durante dezenas de anos, sempre com rendas congeladas que os impediram de executar obras de conservação e beneficiação por falta de verba assistindo à degradação do seu património, deparam-se agora com a impossibilidade de os recolocar no mercado, privando-se de uma receita que muitas das vezes constitui um complemento de reforma.

Recorde-se que no âmbito da autorização legislativa concedida no art. 287º da Lei do Orçamento de Estado para 2019, os imóveis *degradados ou devolutos* ficarão sujeitos à taxa de IMI elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais de 10%, com um limite máximo o valor de doze vezes a taxa. Parece, porém, que os autores destes projectos entendem que não é suficiente castigar os senhorios com o agravamento compulsivo do IMI, relativamente a uma situação da qual não têm qualquer culpa, ainda sendo necessário retirar-lhes a posse dos imóveis, mantendo-lhes, porém, artificialmente a propriedade, talvez para continuarem a pagar impostos por imóveis que não lhes dão qualquer proveito.

A ALP informa, por isso, que aconselhará todos os proprietários a contestar nos tribunais e até nas instâncias internacionais esta requisição forçada de imóveis, que constitui um grave atentado ao seu direito de propriedade enquanto direito humano fundamental.

### IV- A UTILIZAÇÃO DE MORADAS POSTAIS ALHEIAS.

O artigo 10º nº 4 do Projecto do PS estabelece que: *“As pessoas sem-abrigo têm o direito de indicar como morada postal um local de sua escolha, ainda que nele não pernoitem”*.

É de alguma forma semelhante o art. 16º, nº4 do Projecto do BE.

Esta norma não refere a necessidade de autorização do proprietário dos imóveis, podendo por isso permitir que terceiros tenham acesso a caixas de correio alheias contra a vontade dos próprios. Esta solução contraria assim frontalmente a inviolabilidade do domicílio e da correspondência, consagradas no art. 34º da Constituição, sendo por isso inconstitucional.

### V- A PROIBIÇÃO DE DESPEJOS NO INVERNO.

O art. 11º do Projecto do PS prevê que *“o despejo de primeira habitação não se pode realizar nos meses de inverno nem no período noturno, depois das 20 horas ou antes das 8 horas, salvo em caso de emergência, nomeadamente incêndio, risco de calamidade ou situação de ruína iminente.”* A mesma solução encontra-se prevista no art. 17º, nº3, do projecto do BE. O projecto do PCP ainda vai mais longe, abrangendo também a Primavera e o Outono, ao proibir



o despejo entre Outubro e Abril (art. 22º, nº4). Neste caso, o despejo dos inquilinos só seria possível em pleno Verão. Como parte do Verão é ocupado pelas férias judiciais, parece que não seria possível em qualquer altura...

Esta solução não faz qualquer sentido. A proibição de despejos no Inverno existe apenas em França, onde existem invernos rigorosos, com temperaturas negativas, e onde o despejo é concretizado no próprio dia em que é requerido. Em Portugal os Invernos não são rigorosos e os despejos levam meses, se não mesmo anos a concretizar. A permissão do despejo apenas durante alguns meses do ano, sem qualquer justificação, iria aumentar ainda mais a desconfiança dos proprietários em celebrar contratos de arrendamento.

Deve ainda questionar-se quem iria proceder no pagamento do valor correspondente à renda nos meses em que o despejo estivesse proibido. Muitos senhorios vivem das rendas que recebem e não conseguiriam subsistir durante o Inverno se ficassem privados das suas rendas por falta de pagamento de inquilinos, que aproveitariam o facto de se estar no Inverno para não as pagar.

## VI- A PROTECÇÃO DOS INQUILINOS IDOSOS E DEFICIENTES.

O artigo 11º nº 6 alin. e) do Diploma do PS estabelece "*a protecção legal e os apoios necessários para garantir estabilidade e segurança na sua primeira habitação aos inquilinos com mais de 65 anos ou com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, incluindo a obrigatoriedade de retorno à mesma habitação, após obras profundas ou coercivas, se ela se mantiver, ou, se tal não suceder, o realojamento em condições análogas às que anteriormente detinha*". Semelhante é o art. 17º, nº7 f) do Projecto do BE. O art. 22º, nº4, d) do Projecto do PCP acrescenta ainda as famílias monoparentais.

Salienta-se que se está a proteger inquilinos independentemente da sua carência económica, podendo assim mesmo inquilinos ricos beneficiar dessa protecção, em prejuízo de senhorios muito mais carenciados da tutela do legislador, ao qual pelos vistos nada interessa a sua situação de idade ou deficiência.

Não podemos por isso deixar de perguntar:

Porque não se protegem os Senhorios com idade igual ou superior a 65 anos?



Porque não se protegem os Senhorios com incapacidade comprovada igual ou superior a 60%?

Porque se protegem os inquilinos em virtude da idade e da incapacidade, mantendo-se-lhes o mesmo valor da renda, para além de *garantir da estabilidade e segurança* após obras de reabilitação ou restauro profundas, sem qualquer correspondência com o valor do rendimento auferido pelo agregado familiar respectivo?

Por aqui se vê a parcialidade que caracteriza estes projectos de lei.

## VII- A ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO A SENHORIOS CARENCIADOS

O art. 71º, nº3 do Projecto do PS prevê que *"a lei do arrendamento urbano pode prever mecanismos de compensação financeira destinados a senhorios com carência económica, cujos rendimentos sejam afetados por limitações legais à actualização de rendas e sempre que estas se mantenham em valores inferiores aos que decorreriam da aplicação do regime de renda condicionada.*

Esta disposição só demonstra o profundo cinismo dos Autores deste projecto. Reconhecem que estas limitações legais à actualização das rendas podem colocar os senhorios em situação de miséria, mas mantêm-nas, admitindo apenas um subsídio aos senhorios carenciados. Pelo contrário, eliminam a necessidade do subsídio já previsto na lei para os inquilinos carenciados, uma vez que estas proibições de actualização das rendas beneficiam todos os inquilinos, estejam ou não em carência económica.

No que respeita à subsidiação, a ALP entende que o senhorio não se poderá sujeitar a receber subsídios. Cabe ao senhorio receber a justa compensação pela colocação do seu imóvel no mercado de arrendamento, não se admitindo que a lei o impeça de a receber.

Quanto aos inquilinos entendemos que poderão vir a ser subsidiados, não obstante não se concordar com o critério da idade quando apenas se deveria apontar exclusivamente para um critério de carência financeira. Inquilinos idosos mas ricos não devem beneficiar de qualquer protecção legal, cabendo-lhes pagar a renda do mercado.



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

## VIII - DIREITO DE PREFERÊNCIA

*O art. 18º do Diploma do PCP estabelece que “ O direito de preferência em edifícios de uso habitacional ou misto, no caso das entidades referidas no n.º 1, deverá ser exercido pelo valor patrimonial tributário do prédio constante da respetiva caderneta predial.”*

Da mesma senda o nº 1 do art. 45º do mesmo Diploma dispõe que “Os prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutas, total ou parcialmente, ou em estado de degradação há cinco ou mais anos por razões sucessórias, com ou sem processo judicial pendente, podem ser objeto de decisão administrativa de exercício do direito de preferência pelo Estado, regiões autónomas ou autarquias locais”.

A fixação de uma preferência por preço diferente do valor de mercado, com base num valor administrativamente fixado, não só não corresponde a nenhum direito de preferência como constitui uma grosseira violação do art. 62º, nº2, da Constituição, bem como dos princípios da confiança e da proporcionalidade.

## XIX- CONCLUSÃO

Em lugar de proceder a este tipo de medidas, o que os projectos deveriam consagrar era um maior incentivo ao arrendamento que consubstancie antes de mais uma maior **segurança** nos direitos dos senhorios, passando inclusive por **reduções e incentivos fiscais**, bem como pela constituição *de instrumentos especiais de participação à recuperação de imóveis*.

Esta comparticipação, que no nosso entender deveria ser a fundo perdido, poderia ser financiada através das receitas acrescidas dos municípios com os vários impostos directos e indirectos resultantes dos projectos imobiliários assim como da valorização dos imóveis.

O Estado, *enquanto principal garante do direito à habitação*, em lugar de transferir essa função para os privados, deveria investir ele próprio na habitação, assumindo-a de uma vez por todas como direito fundamental e constitucionalmente consagrado.

Nessa medida o Estado deveria *emendar a mão, obrigando-se ele próprio ao pagamento de uma indemnização* em consequência das dezenas de anos de políticas erradas que paralisaram o mercado de arrendamento e canalizando os impostos que incidem sobre a propriedade para a comparticipação na execução das obras.



## ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

Para além disso, é necessário que o Estado invista na reabilitação urbana, assumindo ele próprio o dever de reabilitação dos imóveis degradados em virtude das leis que publicou, e compensando os senhorios por todos os constrangimentos causados ao longo de mais de um século de congelamento de rendas.

Lisboa, 12 Fevereiro 2019

A Direcção da Associação Lisbonense de Proprietários