

REQUERIMENTO Número / (.^a)

PERGUNTA Número / (.^a)

Expeça - se

Publique - se

O Secretário da Mesa

Assunto:

Destinatário:

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República

Em setembro de 2014, a Deputada Eurídice Pereira questionou, por escrito, o Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, Jorge Moreira da Silva, sobre a insolvência da Cooperativa de Habitação e Construção Económica – Bairro dos Trabalhadores, CRL, em Azeitão - Setúbal. Em outubro do mesmo ano voltou a fazê-lo, sendo que em ambas as situações nunca o Governo da altura respondeu.

Sobre o assunto decorre processo judicial, pelo que a abordagem que se pretende ver agora feita prende com a necessidade de dar respostas às 41 famílias que habitam os imóveis. Sobre o assunto voltaram, recentemente, a ser efetuados contactos por parte de moradores. Chegou-nos um resumo do decorrer do processo que aqui reproduzimos porque permite avaliar a leitura dos moradores.

“ Os factos em causa reportam a dois bairros cooperativos construídos em Azeitão, pela Cooperativa Bairro dos Trabalhadores, entre 1986 e 1987, com o apoio de um empréstimo bonificado concedido pelo INH -Instituto Nacional de Habitação (atual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana).

A cronologia dos factos, desde 2013, é a seguinte:

- 1. Por sentença de 31 de janeiro de 2013, a referida cooperativa foi declarada insolvente;*
- 2. O IHRU, aquando da declaração de insolvência, reclamou o valor em dívida de 535.000€, valor esse relativo ao empréstimo concedido para a construção destes dois bairros e correspondente a menos de 5% do total dos créditos reclamados à cooperativa;*
- 3. A dívida em causa ao IHRU é relativa ao incumprimento da Cooperativa quanto ao pagamento de parte dos empréstimos concedidos pelo antigo INH, atual IHRU;*
- 4. Incumprimento esse totalmente alheio aos moradores das habitações que pagaram integralmente as propriedades entre 1987 e 2012, tal como estipulado no plano de amortizações a 25 anos, inicialmente acordado com o INH e regulado pela Portaria 164/85 de 25 de março (artigo 3.º);*

5. Acresce que os moradores desconheciam a gravidade da situação da Cooperativa e foram surpreendidos pela sua insolvência, sem que tivessem tido a oportunidade de realizar as escrituras das referidas habitações que tinham pago na íntegra até à data da insolvência;

6. A inadimplência da escritura não se deveu a qualquer desinteresse dos moradores, tendo alguns, inclusivamente, contactado diretamente o IHRU para esclarecimento do processo e para apurar o que poderia estar em falta para a sua concretização, o que aconteceu ainda antes da declaração de insolvência da cooperativa (há provas documentais de visitas ao IHRU); não obstante, os contactos com o IHRU, ainda em 2012, não foram esclarecedores, nem sequer quanto à iminente situação de insolvência da cooperativa;

7. Em suma, os moradores foram surpreendidos pela insolvência da cooperativa sentenciada em 31 de janeiro de 2013 e tiveram um prazo de dez dias para reagir à sentença e preparar a sua defesa;

8. Em setembro de 2014, os moradores depararam-se com a colocação dos imóveis que habitavam em leilão público, que, portanto, foram incluídos na massa insolvente (que abrange muito mais imóveis para além destes dois bairros habitados), leilão esse que aconteceu sem que tivesse sido proferida qualquer sentença quanto à graduação de créditos de que haviam reclamado em sede judicial, pois foram os moradores considerados credores subordinados - sendo que a luta deste grupo se refere exclusivamente e exatamente às habitações das quais o IHRU é credor hipotecário e que representam uma mera fração da dívida da cooperativa insolvente;

9. A reclamação dos moradores contra a qualificação dos mesmos como credores subordinados ainda não foi alvo de decisão judicial até esta data;

10. Esse leilão de 2014 acabou por ser suspenso por decisão judicial em resposta ao requerimento apresentado pelo advogado dos moradores;

11. Desde fevereiro de 2015 até ao presente que os moradores aguardam o desfecho do processo judicial e uma decisão quanto à natureza dos seus créditos;

12. Entretanto, no passado dia 2 de junho de 2021, os moradores são informados, pela leiloeira, de que algumas das suas habitações se encontravam outra vez em leilão público desde o dia 25 de maio de 2021;

13. Desta feita, e apesar da anterior decisão de suspensão do leilão das propriedades habitadas (na realidade, as edificações, pois há Direito de Superfície da Câmara Municipal de Setúbal), e no seguimento de novo requerimento para a interrupção desta venda apresentado pelo mandatário legal dos moradores, a decisão judicial (em contraste com a decisão anteriormente proferida) estipulou em despacho assinado em 22 de junho de 2021 que o leilão deveria prosseguir, independentemente de se encontrar pendente uma decisão quanto à reclamação da relação de créditos apresentada em 2013;

14. Em suma, apesar da ausência de qualquer desenvolvimento em sede jurídica, os moradores voltaram à situação inicial de eminente ameaça de despejo, em total desprezo pelo facto de terem pago as casas integralmente, e de serem os seus legítimos habitantes desde a sua construção, e em absoluta desconsideração pelos mais elementares direitos, em especial o direito constitucional à habitação;

15. Tratam-se, na sua maioria, de famílias carenciadas, idosas, com diversos problemas de saúde físicos e psicológicos, e cuja situação desencadeada com o processo judicial – mormente, a partir do momento em que viram as suas casas integrar a massa insolvente, a sua posição processual na insolvência como possuidores legítimos e promitentes-compradores desconsiderada, e o facto de poderem vir a ser surpreendidos a qualquer momento com a notícia de terem as suas casas em leilão – só veio agravar, havendo pressão, ansiedade e

desespero diariamente sentidos por este grupo de moradores. “

E o relato continua afirmando que “pela grave dimensão social do problema, por implicar a violação de um direito constitucional e por se tratar de uma situação que envolve diretamente instituições estatais que têm a tutela do direito constitucional à habitação, os moradores procuraram desde 2014 chamar a atenção para o problema junto dos poderes públicos, para que fosse possível encontrar uma solução adequada. “

Na essência pretendem que lhes seja reconhecida a propriedade das habitações e não aceitam as propostas apresentadas, por considerarem que não são financeiramente viáveis para a maioria das famílias. As soluções apresentadas são ou a “cessão das habitações por arrendamento ou por via de um pagamento de um montante acima dos 13.000€ por habitação (no fundo, os moradores pagarem a dívida da cooperativa ao IHRU)”, referem.

A propósito mencionam que o argumento usado pelo IHRU “para negar o reconhecimento da propriedade das habitações aos moradores não se baseia na recusa em reconhecer que as casas foram integralmente pagas (pagamento de que os moradores têm os comprovativos)”, mas numa interpretação do regime jurídico que regula a habitação cooperativa, de que discordam, “nomeadamente o facto de as habitações em causa terem sido atribuídas em regime de Propriedade Coletiva aos respetivos moradores”.

Fundamentam tal discordância afirmando que “o regime de Propriedade Coletiva em Direito de Habitação (modalidade a que corresponde a situação dos moradores destes dois bairros) estipula que as habitações se mantêm propriedade cooperativa até ao fim da cessação do pagamento das amortizações, num prazo máximo de 25 anos – que foi o que aconteceu”.

Assim, argumentam que “eventualmente com a exceção do modelo de Inquilinato - outra das modalidades previstas em regime de Propriedade Coletiva Cooperativa - não resulta em lugar algum o entendimento de que o regime de propriedade coletiva contraria a garantia de realização de escritura findo o pagamento dessas amortizações; aliás, tal interpretação viola o espírito da lei, como se pode apurar documentalmente pelas intenções dos agentes que participaram na elaboração dos documentos legislativos, pois o regime de propriedade coletiva em Direito de Habitação foi assim estabelecido juridicamente para providenciar proteção temporária aos moradores em situação económica precária de situações de incumprimento e, desse modo, evitar o seu despejo ou penalização”.

Concluem, a propósito, que “tanto assim é que nunca foi negada a realização de escritura a cooperantes de outras cooperativas similares, em situação regular – a única diferença imediata com esta cooperativa, que construiu os dois bairros em causa, é a sua insolvência”.

Dando continuidade à exposição expõem que “dos 109 imóveis construídos por via dos empréstimos feitos pelo IHRU, 68 deles, por possibilidade dos seus moradores e oportunidade dada pela Cooperativa a partir de 1997, foram comprados e pagos antecipadamente, com perda das condições decorrentes do empréstimo bonificado, tendo quanto a estes sido logo realizada a escritura antes do fim do prazo dos 25 anos de amortizações, sem oposição do IHRU”.

Posto isto, acrescentam que “os moradores não negam e reconhecem o prejuízo para o erário público decorrente do incumprimento da cooperativa, mas urge também que seja reconhecido o seu, pois não podem ser duplamente culpados e penalizados pela situação, o que acontece quando são punidos, por um lado, pela atitude deplorável da cooperativa, e, por outro lado, pela negação do direito à habitação e do seu reconhecimento enquanto proprietários legítimos das

habitações pagas ao abrigo do regime cooperativo, cujas amortizações liquidaram integralmente”.

A exposição fez questão de salientar que “o Estado português procedeu de maneira diferente perante situações semelhantes (e, diga-se, substancialmente mais complexas): é disso exemplo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2021, publicada em Diário da República, no dia 26 de Maio, com vista à regularização da situação habitacional das cooperativas de habitação económica do “Bairro Horizonte”, do bairro “Portugal Novo” e do bairro “da Associação de Moradores “Lisboa Nova”, situados em Lisboa, e do bairro “Liberdade”, situado em setúbal, que abrange 541 fogos”.

Dizem os interessados que *“uma das determinações dessa Resolução estipula a “anulação dos créditos detidos pela Direção Geral do Tesouro e das Finanças, decorrentes dos empréstimos atribuídos, entre os anos de 1974 e 1985, às, entretanto extintas, cooperativas de habitação económica e associações de moradores” (p. 6)”* e sublinham, destacando, que no caso referido, *“as construções não tinham sido alvo, sequer, de um correto processo de licenciamento e, como total, nunca tinha sido, sequer, possível, fazer o devido registo da sua titularidade em nome dessas cooperativas (assim consta no preâmbulo desta Resolução)”*.

Perante esta afirmação foi-nos feita uma “comparação que dizem ser a título ilustrativo” e relatam que “a cooperativa Portugal Novo tinha, aquando da referida resolução, uma dívida de 7,8€ milhões de euros da qual apenas tinham sido pagos 20 mil euros desde a concessão do empréstimo inicial pelo então Fundo de Fomento à Habitação (entidade antecessora do INH) “.

Concluem, a propósito que “contrariamente à situação destes dois bairros cooperativos de Azeitão, habitados desde o início pelos atuais moradores, que pagaram integralmente as amortizações ao longo dos 25 anos, a grande maioria dos moradores atuais dos bairros das cooperativas abrangidas pela referida Resolução, não pagaram qualquer renda ou amortização durante os últimos 40 anos e não correspondem sequer aos seus moradores originários, não havendo comprovativos de que são os legítimos habitantes dessas propriedades, pois no decorrer deste período, houve, inclusivamente, ocupações e cedência de propriedade por “venda de chave”. Tal não obstou a que o Estado reconhecesse a necessidade de regularizar o problema habitacional e de propriedade dessas habitações, providenciando soluções habitacionais transitórias e definitivas, consoante a situação dos agregados identificados”.

Face ao exposto pretendem os moradores envolvidos que lhes sejam aplicadas soluções idênticas às relatadas e que se reconsidere a solução proposta pelo IHRU.

Pretendemos acrescentar que em 25 de setembro de 2014 o IHRU divulgou um comunicado de imprensa onde identifica que os problemas financeiros da Cooperativa em apreço datam de 1994 e que tinha « (...) conhecimento de que a cooperativa continuava a receber rendas dos cooperadores e não as estava a pagar ao Instituto». Não obstante, nunca a tutela do último Governo PSD/CDS, e mesmo o IHRU, respondeu às questões escritas da deputada Eurídice Pereira, através do documento entrado na Assembleia da República em 2 de outubro de 2014, com o nº 121/XII/4ª, onde se pretendiam esclarecimentos sobre porque razão o Instituto sabia que um “conjunto de fogos estava a ser amortizados pelos moradores que tinham a expectativa da posse dos mesmos ao fim de 25 anos – prazo que estava a findar (...)” e não tomou medidas, nomeadamente alertar para o que se estava a passar. Afinal não era exetável que os moradores-cooperantes tivessem conhecimento de toda a realidade financeira da Cooperativa e, ainda assim, continuassem a depositar as amortizações mensais diretamente nas mãos da

direção da mesma. Muito pouco provável, admitamos.

Como já se disse, também a Pergunta nº 69/XII/4ª, de 24 de setembro de 2014, subscrita pela mesma Deputada do Partido Socialista não obteve resposta por parte do ex-Ministro José Moreira da Silva, do Governo PSD/CDS.

Chegados aqui julgamos de todo importante que se explore à exaustão todas as medidas possíveis de modo a ser encontrada a melhor das soluções possíveis.

Face ao exposto e ao abrigo das disposições constitucionais, legais e regimentais vêm os signatários, através de V. Exa. , perguntar à Senhora Secretária de Estado da Habitação:

1. Tendo em atenção os diversos aspetos expostos no texto enquadrador do presente documento, nomeadamente a leitura dos moradores relativamente ao problema, que tem a Secretaria de Estado a referir?
2. Podem as famílias envolvidas ter expetativas num desfecho mais favorável?
3. Que desenvolvimentos está o IHRU a equacionar face à situação descrita, nomeadamente quanto a eventuais consequências sociais?

Com os melhores cumprimentos.

Palácio de São Bento, 28 de julho de 2021

Deputado(a)s

EURÍDICE PEREIRA(PS)

FERNANDO JOSÉ(PS)

MARIA ANTÓNIA DE ALMEIDA SANTOS(PS)

FILIPE PACHECO(PS)

ANDRÉ PINOTES BATISTA(PS)

SOFIA ARAÚJO(PS)

CLARISSE CAMPOS(PS)

IVAN GONÇALVES(PS)