

Petição:	Individual	Os: 11.17
Nome do 1º Peticionante ou de Pessoa Colectiva:	Aires de Sousa Loureiro	Boutan
Morada:	Assembleia da República Gabinete do Presidente	
Local:		
Código Postal:	Nº de Entrada 130766	
Endereço Electrónico:	Classificação 18/01/ / / /	
Identificação de outros peticionantes:	Data 05/11/08	
Objecto sucinto da sua Petição:	<p>Propor uma solução séria e realista para a questão do colonialismo interno a que por sinergia se chama «arrendamento», sem necessidade de uma segunda guerra de libertação colonial,</p>	
Texto da sua Petição:	<p>Ex.mo Senhor Presidente da Assembleia da República: Apresento, como petição ao órgão a que Vossa Excelência devotadamente preside, o qual tem o poder-dever de resolver a questão do anacrónico colonialismo interno em que se transubstanciou o «arrendamento» urbano, uma exposição que dirigi ao Primeiro-ministro e ao Presidente da República e que teve patriótico acolhimento pela Presidência da República, desconhecendo-se a reacção do Governo, mas temendo-se que ele esteja, perante a questão do colonialismo interno, como esteve o Governo de Marcelo Caetano perante a questão do colonialismo externo, vulgo "Ultramar". Nesta fase pré-agonizante do modelo da III República, em que os governos são "de turno" e de duvidosa imputabilidade, só se preocupando em ganhar «as próximas eleições» e sendo que o país está sempre em clima eleitoral ou «pré-eleitoral», compete à Assembleia da República assumir-se como responsável pela situação e elaborar e aprovar um regime de arrendamento que contenha uma solução responsável e séria, em vez de eleicoeira mas pernicioso para os desígnios de Portugal. Segue a petição que traduz o pensamento patriótico de organizações da resistência ao colonialismo interno, mas que por razões conjunturais realistas é apresentada em meu nome, já que me assumo como uma espécie de «general sem medo» (esperando, todavia, não acabar sob cal viva em nenhum arrabalde de Badajoz, por isto aqui agora ser «democrático»): Ex.mo Senhor Presidente da República Ex.mo Senhor Primeiro-ministro Lei do Arrendamento Urbano SÍNTESE DO CONTRIBUTO PROPOSTO 1. ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS «ANTIGOS»: Intransmissibilidade além do cônjuge ou, em todo o caso, apertada restrição do direito de transmissão da posição de arrendatário, o que conduzirá à extinção natural dos arrendamentos «antigos». 2. ARRENDAMENTOS COMERCIAIS «ANTIGOS» (inclusive escritórios): No caso de arrendatários em nome individual, a solução seria semelhante à da habitação, mas, em caso de trespasse ou de locação do estabelecimento, decorrido um prazo de defeso que poderia ser, p. ex., de 5 anos, o senhorio poderia opor-se à renovação do contrato e, em contrapartida, o inquilino teria direito de preferência em novo arrendamento. No caso de arrendatários sociedades comerciais, a solução adequada seria um período de defeso não superior a 10 anos, após o que o senhorio poderia opor-se à renovação do contrato, com direito de preferência da sociedade arrendatária ou, subsidiariamente, de algum dos seus sócios, em novo arrendamento. Entretanto, no período de defeso, o senhorio teria preferência no trespasse, na locação do estabelecimento, ou na cessão de qualquer quota. CORRECÇÃO ESPECIAL DAS RENDAS Os arrendamentos anteriores ao RAU de 1990 seriam, todavia, objecto de correcção extraordinária, mediante coeficientes publicados em Portaria, no final de cada ano para vigorarem no ano seguinte. OBRAS NECESSÁRIAS As obras necessárias nos prédios com arrendamentos anteriores ao RAU de 1990, seriam da responsabilidade do proprietário e se ele as não fizesse, poderia, em sua substituição, fazê-las o inquilino ou a Câmara, descontando depois o custo das obras acrescido de 2%, nas rendas, ficando sempre salvo para o senhorio um terço das rendas. A complexidade estabelecida na proposta de lei do Governo, quer para a correcção das rendas quer para as obras, é um erro de vulto que espelha a tradicional impossibilidade ou pelo menos grande dificuldade dos portugueses para resolverem os problemas de forma simples, discreta e funcional. Olhem para Espanha, a bem de Portugal, sff. **** A proposta de lei do Governo para o arrendamento, não contém soluções para o problema do arrendamento,</p>	

reflectindo os interesses dos advogados e dos vários grupos que se alimentam do problema, tais como, os advogados da ALP, da AIL e outros, administradoras de condomínios, construtoras e outras imobiliárias e todo o tipo de profissionais institucionalizados em formato associativo ou empresarial, que se governam bem com o problema, que é problema alheio. Nunca apontam soluções que acabem com a mina que o problema para eles representa, e têm uma paixão assolapada por subsídios estatais em vez da solução adequada e simples do problema. A proposta de lei do Governo é fortemente marcada por uma odiosa hostilidade ao «senhorio» e, nessa senda, por uma intencionalidade de afrontamento e agravamento, chegando a dar à sagrada vaca inquilina, no artigo 47.º, 4-c) o direito potestativo de adquirir o prédio mediante um simulacro de compra em que não se sabe quem será o vendedor em substituição do dono, nem se o verdadeiro dono vai ficar deprimido a chorar sem reagir, mesmo que lhe façam como aos miúdos da Casa Pia. A proposta de lei até agrava para o senhorio, por exemplo, a resolução do arrendamento baseada na não habitação do locado pelo inquilino. Até ao presente, nos comerciais, seria fundamento de despejo o encerramento por mais de um ano, mas nos habitacionais havia fundamento imediato, logo que o inquilino não residisse no locado. A proposta de lei do Governo, prevê também um ano para o caso da habitação, o que conduzirá a que o inquilino privilegiado com um arrendamento de favor, possa estar na província e manter a casa em Lisboa para vir às marchas de Santo António. Antes de perfazer um ano volta a morar em Lisboa e depois volta a morar em Bragança, etc.!... É uma proposta obcecada em exterminar os «senhorios» de arrendamentos «antigos» e assim assegurar a completa expropriação a favor dos inquilinos. Quando Santana Lopes mandou avançar uma lei do arrendamento que acabaria com a usurpação predial, os ilustres usurpadores, nomeadamente os que de fora do Poder Institucional mandam mais do que os que lá estão dentro, crucificaram-no para poderem continuar a gozar o privilégio dos seus «arrendamentos» enfitêuticos. Enquanto isso decorria, outros, pequenos príncipes da política portuguesa, saltavam para comícios, tertúlias, seminários, fóruns e quejandos outros formatos de faladura, prometendo a cabeça dos «senhorios» em troca dos votos dos ocupantes das lojas, escritórios e apartamentos, que os reconduzisse ao cavalo do Poder, fora do qual não podiam viver, dadas as suas escassas aptidões. E assim aconteceu. Em tais circunstâncias de preocupação em contentar os ocupantes dos escritórios, lojas e apartamentos em troca dos seus votos, a proposta de lei do Governo não saiu uma solução, mas um agravamento do problema. Sabendo-se que a problemática do arrendamento reside na imposição ad infinitum da proibição de o senhorio se opor à renovação do «contrato» de arrendamento, fazer uma lei do arrendamento abstraindo disso, não é aceitável à luz da imputabilidade governativa. O caso dos arrendamentos para habitação resolver-se-á por natureza, se se impedir ou pelo menos restringir a transmissão da posição de arrendatário. O problema do arrendamento de lojas e escritórios é também fácil de resolver, dando-se um prazo de vacatio ou de defeso a partir do qual o senhorio se poderá opor à renovação do arrendamento. No caso de comerciantes ou profissionais liberais em nome individual, até podia o arrendamento persistir como está até ao fim da vida ou da vida profissional dos arrendatários. Mas para o caso dos arrendatários em nome colectivo, como são as sociedades por quotas, que são a maioria dos inquilinos comerciais, impõe-se que se estabeleça na lei um prazo após o qual o senhorio se pode opor à renovação. Em qualquer das situações, a lei podia também estabelecer um direito de preferência do inquilino em novo arrendamento, ou outra forma que desse prioridade ao antigo inquilino em novo arrendamento. Ao querer manter indefinidamente as situações de inquilinato comercial absurdamente privilegiado, e a consequente bolsa dos «trespasses/cessão de quotas», aliás, sem tributação fiscal, a proposta de lei não é séria e quem a fez e aprovou está como a mulher de César. É certo que a proposta toca levemente o problema ao estabelecer a preferência do senhorio na cessão de qualquer quota. Mas é preciso ter em conta que isso não chega e que, aliás, no país de que se trata (aqui não é a Alemanha nem a Suécia), isso será objecto das portuguesíssimas formas de ludíbrio. Não é difícil imaginar como os interessados faltarão o senhorio, propondo-lhe a cessão da quota por um valor muito mais alto que o verdadeiro, de forma que normalmente o senhorio não quererá. **A SOLUÇÃO QUE AQUI AVANÇAMOS É JUSTA E CUMPRE O INTERESSE NACIONAL** Com efeito, visto o problema pelo lado da justiça para com o senhorio, ninguém de recta razão duvida que a solução que aqui avançamos é justíssima. Visto pelo lado dos inquilinos, não lhe causa problemas. Limita-se a acabar com privilégios iníquos e feudais e, ainda assim, diferidamente, de tal maneira que na maioria dos casos se limita a não permitir eternamente o negócio das várias formas dos «trespasses». Visto pelo lado do interesse geral nacional, é a solução que permite o desenvolvimento e o progresso de Portugal, em vez do atrofamento e do desperdício de energias em conflitualidade. Visto ainda pelo lado da máquina judiciária, a solução que propomos alivia os tribunais de muitos processos, porque reduz a conflitualidade e propicia a negociação. A actual conflitualidade que origina muitas acções judiciais (de que os advogados gostam) resulta de o regime legal do arrendamento não permitir cessar o contrato por simples manifestação de oposição à sua renovação por parte do senhorio. Como o contrato só pode cessar por certas causas enumeradas na lei, o inquilinato faz gato-sapato do senhorio, bem

sabendo que arranja sempre maneira de provar por testemunhas o que quiser (as brigadas testemunhais provam o que for preciso!) e que a chicana de um advogado e a cumplicidade do juiz, fazem o resto. Toda a gente sabe que em Portugal praticamente só há sentença de despejo quando o inquilino ostensivamente deixa de pagar a renda (ou a esmola dita renda) e depois de citado para a acção se mantém nessa situação. Fora disso, mesmo nas estritas situações em que a lei permite o despejo, e abstraindo agora das brigadas de testemunhas falsárias, os próprios juizes favorecem, e por vezes militantemente, os inquilinos e agravam até onde podem a situação dos «senhorios». **VAMOS SER CLAROS** Sabemos que, ao contrário da Espanha, em que foi precisamente o Governo de Filipe Gonzalez, que resolveu satisfatoriamente o problema espanhol do arrendamento, em Portugal o Partido Socialista quer conservar a chaga nacional, sacrificando o desenvolvimento nacional aos interesses de certos ilustres inquilinos. Daí que Portugal defina enquanto Espanha prospera. Mas é a quem ocupa os cargos institucionais em Portugal e não em Espanha que temos que expor o problema e indicar as soluções, visto que Espanha ainda não tem jurisdição sobre Portugal. Também os nacionalistas africanos sabiam bem que Salazar e os outros do Estado Novo nunca descolonizariam voluntariamente, mas foi com eles que ainda tentaram falar nesse sentido. De Gaulle não tinha jurisdição sobre Portugal. Assim, condensando o exposto supra, pede-se a Sua Excelência o Presidente da República que não promulgue uma lei do arrendamento que não resolva o problema do arrendamento nem mesmo a longo prazo. E propõe-se a todos os políticos de boa fé, que elaborem e ponham em vigor uma lei do arrendamento que resolva o problema dos arrendamentos «antigos» a sério, sugerindo-se as seguintes linhas de orientação para o efeito: **SÍNTESE DO CONTRIBUTO PROPOSTO** 1. **ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS «ANTIGOS»:** Intransmissibilidade além do cônjuge ou, em todo o caso, apertada restrição do direito de transmissão da posição de arrendatário, o que conduzirá à extinção natural dos arrendamentos «antigos». 2. **ARRENDAMENTOS COMERCIAIS «ANTIGOS»** (inclusive escritórios): No caso de arrendatários em nome individual, a solução seria semelhante à da habitação, mas, em caso de trespasse ou de locação do estabelecimento, decorrido um prazo de defeso que poderia ser, p. ex., de 5 anos, o senhorio poderia opor-se à renovação do contrato e, em contrapartida, o inquilino teria direito de preferência em novo arrendamento. No caso de arrendatários sociedades comerciais, a solução adequada seria um período de defeso não superior a 10 anos, após o que o senhorio poderia opor-se à renovação do contrato, com direito de preferência da sociedade arrendatária ou, subsidiariamente, de algum dos seus sócios, em novo arrendamento. Entretanto, no período de defeso, o senhorio teria preferência no trespasse, na locação do estabelecimento, ou na cessão de qualquer quota. **CORRECÇÃO ESPECIAL DAS RENDAS** Os arrendamentos anteriores ao RAU de 1990 seriam, todavia, objecto de correcção extraordinária, mediante coeficientes publicados em Portaria, no final de cada ano para vigorarem no ano seguinte. **OBRAS NECESSÁRIAS** As obras necessárias nos prédios com arrendamentos anteriores ao RAU de 1990, seriam da responsabilidade do proprietário e se ele as não fizesse, poderia, em sua substituição, fazê-las o inquilino ou a Câmara, descontando depois o custo das obras acrescido de 2%, nas rendas, ficando sempre salvo para o senhorio um terço das rendas. A complexidade estabelecida na proposta de lei do Governo, quer para a correcção das rendas quer para as obras, é um erro de vulto que espelha a tradicional impossibilidade ou pelo menos grande dificuldade dos portugueses para resolverem os problemas de forma simples, discreta e funcional. Olhem para Espanha, a bem de Portugal, sff.

Caso não seja possível contactar o 1º Peticionante, indique outro contacto:

Nome:

Morada:

Local:

Código Postal:

Endereço Electrónico: