



ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE FREGUESIAS

Proposta de Lei n.º 18/XIV/1.ª (Gov) - Estabelece um regime excecional e temporário de caducidade e da oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, atendendo à pandemia COVID-19

PARECER

O XXII Governo Constitucional, perante a situação epidemiológica provocada pelo coronavírus sars-cov-2 e da doença Covid-19, propõe a aprovação de um regime excecional e temporário de caducidade e de oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, com aplicação imediata.

Procurando colher a opinião dos Parceiros Sociais, entre os quais se posiciona a Associação Nacional de Freguesias, vem a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação solicitar à ANAFRE Parecer sobre a referida Proposta de Lei, emanada do Governo.

Analisando a Proposta e ponderando o seu conteúdo e respetivas implicações, a ANAFRE vem dizer:

Nós, o nosso País, a nossa Terra, o nosso Planeta, vivemos dias de grande inquietação. Experimentamos sentimentos adversos.

Percorremos caminhos cuja meta não vislumbramos.

Vivenciamos uma situação de rara excecionalidade.

Ora, como sói dizer-se:

«Para uma situação excecional, medidas excecionais».

«Medidas extraordinárias e de carácter urgente de restrição de direitos e liberdades, em especial no que respeita aos direitos de circulação e às liberdades económicas, em articulação com as autoridades europeias, com vista a prevenir a transmissão do vírus.», como se explana e afirma no Preâmbulo do diploma em apreço.

Esta ousada medida desperta em nós a vontade de analisar criticamente o conceito do direito de propriedade (privada).



- Se, por um lado, esta iniciativa vem garantir, reforçando-o, o direito constitucional à habitação, vem, por outro, atentar contra a “vaca sagrada” do direito à propriedade privada tão cara a tanta doutrina privativista.

A ideia original que vestiu e revestiu o conceito de “propriedade” mergulha na noite dos séculos.

As suas raízes encontram causa e razão na própria natureza do Homem. É-lhe inata e moldou a sua condição.

Desde que o Homem deixou de ser recoletor nómada, e passou a ser produtor sedentário, começou a desenhar-se a ideia de propriedade, ganhando contornos no seu perfil de Homem gregário, com maior ou menor amplitude nos modelos organizacionais de sociedade. Podemos afirmar que nasceu com a fixação das civilizações a um território do qual retiravam sustento.

Antes de corporizar um conceito jurídico, já existia como fenómeno social. Antes de existir Estado ou de se reconhecer o primado da Lei, já a ideia de propriedade habitava a mente humana.

- O pensamento greco-romano, caracterizando o direito de propriedade como “absoluto”, conferiu-lhe a faculdade de usar, fruir e dispor das “coisas” como direito pleno e oponível a terceiros.

- Tornou-se predominantemente absoluto na Idade Média com o poder e a propriedade na mão de alguns - os senhores feudais.

- Foi absolutizado com as Monarquias Absolutistas da Idade Moderna.

- “Capitalizou-se” por ocasião da Revolução Industrial.

- “Socializou-se” no Leste da Europa.

- Positivou-se, por fim.

- O Código Civil Português dado a lume em 1768, também o consagrou como direito absoluto, imprescindível e inalienável.

Reconhecido e consagrado no Ordenamento Jurídico Português, resistiu até aos dias de hoje, apesar das limitações e restrições que o próprio Artigo prevê, a todos garantindo o direito pleno à propriedade privada.

Artº 1305º - O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

- A Declaração Universal dos Direitos Humanos, marco histórico dos direitos humanos,



veio consagrá-lo universalmente.

Elaborada por representantes de diferentes origens jurídicas e culturais de todas as regiões do mundo, a Declaração foi proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em Paris, em 10 de dezembro de 1948. Estabelece, pela primeira vez, a proteção universal dos direitos humanos.

Artº XVII da DUDH:

- **«Nº 1 – Todo o ser humano tem direito à propriedade só ou em sociedade com outros.».**

- **Nº 2 – Ninguém será arbitrariamente privado da sua propriedade.».**

- Apesar das garantias individuais que a Lei Civil Portuguesa lhe atribuiu, a Constituição da República Portuguesa, publicada em 1976, alojou-o no Capítulo dos direitos económicos, sociais e culturais, desviando-o do Capítulo dos Direitos Liberdades e Garantias que têm um valor acrescido.

Deixando-o exarado no seu Artº 62º, nº 1, reforçou a permanência na esfera jurídica do seu titular que o pode transmitir quer por atos *inter vivos* quer *mortis causa*:

- **«A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte.».**

Apesar da sua origem infraconstitucional, o direito de propriedade ganha verdadeira dignidade constitucional ao ser vertido na Groundnorm Portuguesa.

- Em tempo do Estado Social, o direito de propriedade adquiriu uma nova dimensão, acompanhando e adequando-se à evolução social e política que levou o legislador constitucional a vincular a “propriedade” a uma função social, subentendendo-a como tal e acolhendo-a no seu âmago, assim se afastando do conceito tradicional civilístico.

Nascendo como direito absoluto para ser exercido em pleno, deixou-o fragilizado.

Aqui chegados, após rápida peregrinação pelas poldras do seu conceito, podemos afirmar que:

- A iniciativa legislativa em mãos, vem cercear ou, pelo menos, reduzir o direito de propriedade privada que o Código Civil Português consagra no seu Artº 1305º.

- **Esta iniciativa será legítima?**

- **É!**

O direito à propriedade privada, consagrado constitucionalmente, é um direito fundamental. No entanto, o seu estatuto constitucional, apesar de ser um conceito



amplio, não se vincula ao direito real de propriedade pois tem de ser equacionado, balanceado, sopesado, perante outros direitos constitucionais igualmente protegidos.

Porque não é absoluto, é suscetível de compressão sempre que exista a necessidade de recurso a outras figuras jurídicas que com ele possam colidir: a expropriação por utilidade pública, a requisição, a força maior e, *in casu*, a declaração do estado de emergência. Ao interesse individual impõe-se sacrifícios a favor do interesse coletivo, em proveito da sociedade.

Entende a ANAFRE que, nesta encruzilhada histórica, é tempo de relativizar os direitos individuais a favor da sobrevivência que a todos se impõe, neste momento em que uma nova ética se impõe onde o lugar para as pessoas deve prevalecer sobre o direito sobre as coisas e para que cada indivíduo possa contar com um mínimo existencial.

A dignidade da pessoa humana também se cumpre e encontra estabilidade na segurança de um lar.

Se o direito de propriedade é um direito natural, o direito à habitação e à proteção da Família e da Vida Humana é sobrenatural. Não no conceito isotérico para que o termo nos possa projetar, mas no sentido da hierarquia de valores que aqui se ordenam.

À imagem de outras iniciativas recentes em que os cidadãos viram restringidos os seus direitos constitucionais tais como o direito ao livre trânsito e à circulação de pessoas, ou a fixação de outras medidas legislativas tais como a suspensão das Ações Judiciais não urgentes, designadamente, as de despejo ou de penhora de bens, também esta limitação ao direito de propriedade, corporizada no impedimento da declaração de caducidade do arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais, **é legítima**.

A suspensão da contagem dos prazos dos contratos de arrendamento ou das suas renovações, durante os períodos de vigência de situação de alerta e do estado de emergência, quando declarado nos termos legais e constitucionais, não admite oposição.

O seu carácter de excecionalidade e temporalidade, garante que nem sequer se possa refletir na matriz da Nova Lei do Arrendamento Urbano, mantendo intocáveis os direitos e deveres de ambas as partes.

As razões que subjazem e sustentam esta medida, tais como:

- Imprimir serenidade no direito à habitação;
- Travar a incerteza;
- Devolver a confiança;
- Garantir a estabilidade das pessoas;



- Afastar a ansiedade acrescida;
- Garantir a sobrevivência das empresas;
- Proteger os inquilinos;
- Garantir o emprego.

São igualmente legítimas e cumprem aos Governantes a quem incumbe proteger os cidadãos mais vulneráveis no contexto da defesa emergente da saúde pública.

Nesta perspetiva, entende a ANAFRE que

- A suspensão do prazo de caducidade dos contratos de arrendamentos que possam terminar durante os próximos três meses, é justa e proporcional.

- A prorrogação automática dos contratos, dispensa burocracias e atos dilatatórios na efetivação dos seus efeitos, encurtando o tempo de concretização e tornando-se verdadeiramente útil.

- Estendendo-se, ainda, ao arrendamento não habitacional, garante a continuidade da atividade comercial já, de per si, tão diminuída e protege o emprego, mesmo que reduzido à expressão mais simples, por força do confinamento social. É plausível.

Por isso, a ANAFRE aplaude tais medidas e entende que, de outra forma, não poderia proclamar e exigir aos Portugueses, de uma forma universal:

- «FIQUE EM CASA!»

Lisboa, 31 de março de 2020