



A P A N P
Associação dos Proprietários e
Agricultores do Norte de Portugal

Audição
sobre os
Projetos de
Lei PJI
843/XIII/3
(PS), PJI

1023/XIII/4ª (PCP) e PJI 1057/XIII/4ª (BE) – Lei de Bases da Habitação

Lisboa, 14/02/2019

A Associação de Proprietários e Agricultores no Norte de Portugal (APANP) vê de forma positiva a criação de uma Lei de Bases da Habitação (LBH) que defina uma moldura geral para servir de referência e suporte à restante legislação relacionada.

Enquanto tal, a LBH assume um caráter genérico – não podendo especificar todas as referências que estabelece – mas acarreta, no nosso entender, uma enorme responsabilidade de abrir as “portas” certas ou erradas para o futuro. **Realçamos** por isso os caminhos que consideramos perigosos, identificados nos Projetos de Lei em causa.

Apoiamos uma LBH que considere:

1. Ponto de partida

a. Direito à habitação:

- 1.a.i. Por um lado, o direito à habitação consagrado na Constituição como um direito social;
- 1.a.ii. Já a forma de assegurar esse direito depende de critérios políticos que vão variando ao longo do tempo e ao sabor das ideologias dominantes.

b. Direito à propriedade privada:

- 1.b.i. Por outro lado, a Constituição consagra também a existência de propriedade pública, privada e cooperativa.
- 1.b.ii. Na prática, são essencialmente as entidades privadas – estamos então a falar de propriedade privada – que, essencialmente através do arrendamento, asseguram a concretização do tal direito à habitação, sendo marginais todas as outras.

2. Condições atuais dos proprietários

- a. Consideramos como pesadas as condições em que os proprietários asseguram atualmente a oferta de habitação;

- b. Porque a margem de atuação que resta aos proprietários, situada entre a fasquia inferior das obrigações elevadas e a fasquia superior dos direitos limitados, é estreita e torna pouco atrativo o investimento com vista ao arrendamento:
 - 2.b.i. Com uma carga fiscal excessiva: IMI, tributação sobre os rendimentos;
 - 2.b.ii. Com Encargos elevados: conservação dos imóveis, seguros;
 - 2.b.iii. Com rendas sucessivamente congeladas: Condicionantes legais que ainda impendem sobre contratos antigos e que não permitem atualizar rendas – são sucessivamente prorrogados os prazos de transição – consideramos que não é sério, não é justo e é uma vergonha!

3. Defesa do Direito à Habitação:

- a. A APANP partilha das preocupações sociais do Estado, desde que:
 - 3.a.i. Seja o Estado a assegurar essa assistência social e não a impute aos proprietários;
 - 3.a.ii. Sejam utilizados critérios que assegurem que quem é apoiado efetivamente é carenciado:
 - 3.a.ii.1. Ter 65 anos e habitar há 15 anos num imóvel não são critérios que, por si só, demonstrem carência económica. Temos Associados com inquilinos nestas circunstâncias, com capacidade financeira, que se riem do congelamento das rendas de que usufruem.
 - 3.a.iii. Sejam critérios adequados à realidade portuguesa e inspirados em países onde o mercado de arrendamento funciona de forma saudável!
 - 3.a.iii.1. Ex: Não temos um Inverno rigoroso e temos procedimentos de despejo de inquilinos incumpridores ainda demasiado morosos.

4. Defesa do Direito à Propriedade Privada:

- a. A LBH não deverá abrir portas para limitar ainda mais os direitos dos proprietários, pelo que consideramos perigoso e inaceitável num Estado de Direito:
 - 4.a.i. **A requisição temporária referida nos PL;**
 - 4.a.ii. **Restrições no despejo de inquilinos incumpridores: despejos no Inverno ou pré-avisos que protelem a situação de incumprimento** – além de inadmissíveis para os proprietários, consideramos que têm o efeito perverso de incentivar o incumprimento por parte parte dos inquilinos.
- b. A LBH não deverá abrir as portas para agravar ainda mais as obrigações dos proprietários:

4.b.i. **Seguros de renda pagos pelos proprietários;**

4.b.ii. **Impostos agravados para imóveis devolutos:**

4.b.ii.1. Não é razoável admitir que há um número significativo de proprietários que têm imóveis devolutos, porque querem. Tal hipótese carece de racionalidade económica – continuam a suportar os custos da propriedade sem obterem qualquer rendimento.

4.b.ii.2. Se há imóveis devolutos e/ou degradados é porque as condições para um uso saudável desses imóveis não existem ou não existiram durante tanto tempo que o resultado foi esse.

4.b.ii.3. Os proprietários nessas circunstâncias precisam não de agravamentos de impostos, mas sim de serem compensados por tantos anos de privação de rendimentos – ou, no mínimo, de condições que lhes permitam “dar a volta” e voltar a obter algum rendimento da propriedade, dando-lhe uso.

5. O papel do Estado

a. Criar condições para que funcione um mercado de habitação saudável!

5.a.i. Com estabilidade legislativa – é fundamental para credibilizar o mercado e o país;

5.a.ii. Com uma carga fiscal razoável – atualmente é excessiva e torna o arrendamento pouco atrativo;

5.a.iii. Com incentivos à reabilitação;

5.a.iv. Com incentivos aliantes ao arrendamento (de longa duração);

b. Cumprir com o seu papel social

5.b.i. Que o Estado interfira onde deve: do lado dos inquilinos com carências reais, desempenhando o seu papel social!

5.b.ii. **Seguros de renda suportados pelos proprietários** - deve ser o Estado a cumprir essa garantia no que respeita a inquilinos carenciados;

5.b.iii. **Garantias insuficientes associadas aos contratos de arrendamento (fianças ou outras)** - devem ser reforçadas e suportadas pelo Estado quando tal se justifique;

5.b.iv. **A compensação financeira para senhorios com carência económica** é, quanto a nós, olhar para o lado errado da questão: não defendemos que se

criem mais compensações, mas que se criem condições para o proprietário poder rentabilizar os seus investimentos.