

## APRECIACÃO DO PROJECTO DE LEI 155/XIII DO PARTIDO SOCIALISTA

19 de Maio de 2016

Este projecto-lei corresponde a um pedido do Presidente da Câmara de Lisboa, Fernando Medina, na sua Entrevista ao DN, em 2 de Abril de 2016, onde diz o seguinte: *"o que nós propusemos a este governo é que é preciso encontrar uma forma de garantir que nas lojas que os municípios classifiquem como históricos não haja lugar à resolução do contrato. Isto permitirá salvaguardar aquilo que o município venha a definir como o património da cidade, que transcende, de certa forma, o mero âmbito da propriedade privada e que merece ser protegido"*.

Temos assim que este diploma corresponde na verdade a uma encomenda do Senhor Presidente da Câmara de Lisboa e neste casos os senhores deputados proponentes, alguns das quais também titulares de cargos autárquicos em Lisboa, resolveram fazer totalmente a vontade ao freguês. Por isso apresentaram um projecto de diploma que se intitula *Regime de Classificação e Protecção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural*. Se perguntarmos, no entanto, onde é que se encontra este regime de classificação e protecção no diploma a resposta é simples: Não existe. O diploma diz o que é uma loja ou entidade com interesse histórico? Não. Diz o diploma a partir de quantos anos é que uma loja ou entidade pode almejar à tal historicidade? Também não.

O que é que nos diz então o diploma? Que quem vai decidir quais as lojas que são históricas é a câmara municipal (note-se a utilização do singular!), em função de critérios definidos em regulamento municipal, relacionados com a sua actividade, património material e imaterial e património cultural e histórico (art. 2º). Que critérios são esses? Também não se sabe. É tudo muito vago. Tão vago que o legislador propõe no seu art. 3º, nº1 que seja a assembleia municipal (mais uma vez o singular!) a definir esses critérios em regulamento, acrescentando ainda uma série de vaguidades no nº2.

Ou seja, a Assembleia da República remete totalmente para regulamento municipal a definição dos critérios com base nos quais se retirará aos proprietários a possibilidade de denunciarem

os contratos de arrendamento com fundamento na necessidade de obras. Não haverá nenhum impedimento a esta aberração no art. 112º, nº5 da Constituição?

Porque, efectivamente, o que dispõe o aditamento que é efectuado aos arts. 6º, nº7, e 7º, nº4, do RJOPA é que é retirada aos proprietários a denúncia para remodelação e restauro profundo do imóvel e até a denúncia para demolição no caso de existir no locado um estabelecimento ou entidade sem fins lucrativos que tenha sido classificado como de interesse histórico ou cultural local. Como essa classificação inviabiliza a demolição e até toda e qualquer remodelação do imóvel, o resultado natural disto é o imóvel cair em ruínas, mantendo-se lá a loja histórica, onde ninguém entrará, mas que ficará como verdadeira memória do absurdo legislativo que é este diploma.

Em qualquer caso, não deixamos de dizer que esta classificação, ao retirar grande parte do conteúdo do direito de propriedade aos seus titulares, equivale na prática a uma expropriação, pelo que o conselho que iremos dar aos proprietários é que processem as Câmaras Municipais que procedam á mesma, reclamando a competente indemnização.

Aliás, o que este regime propõe é uma verdadeira expropriação selvagem, uma vez que nem sequer assegura o direito de audição aos proprietários, e muito menos o direito de recurso para os tribunais. Ou será que os senhores deputados também estão à espera que essas garantias dos cidadãos constem do tal regulamento municipal?

Na verdade, com esta remissão para o regulamento municipal, embora este diploma seja claramente destinado a Lisboa, se vier a ser publicado cada município do país passará a ter um regime diferente em matéria de arrendamento numa matéria tão relevante como a denúncia para obras. Uma matéria que o legislador constituinte quis que fosse da competência exclusiva do Parlamento (art. 165º, nº1, h) da Constituição) passa assim por lei do Parlamento a ser da competência de cada município e a resultar de regulamento municipal. Se isto não é inconstitucional, não sei o que será inconstitucional.

Mas, para além disso, o legislador ainda coloca um regime transitório em que dispensa a aprovação do próprio regulamento

municipal (art. 6º), podendo a Câmara Municipal fazer esta classificação com base num conjunto de vaguidades, como as que são referidas no art. 3º, nº2 do diploma. Por aqui se vê a falta de respeito que existe pelos direitos, liberdade, e garantias dos proprietários, que nem por regulamento municipal são afinal protegidos.

Mas não é apenas de lojas históricas que trata o diploma, uma vez que num verdadeiro caso de rabo escondido com o gato de fora, o diploma aproveita a boleia de um pretenso regime das lojas históricas — que como se viu não existe, há apenas uma remissão para regulamento — para alterar todo o período transitório do arrendamento, seja ele habitacional ou comercial. Neste caso, prorroga-se pela enésima vez o período transitório, para 15 anos nos arrendamentos comerciais e 10 anos nos arrendamentos habitacionais. Deve ser caso único de técnica legislativa que uma extensão geral do período de transição do arrendamento aparece escondida num regime sobre as lojas históricas.

Aliás este diploma está tão mal feito que nem sequer prevê a sua aplicação retroactiva, já que se fosse publicado como está, só se aplicaria aos negócios de transição para o NRAU que surgissem após a sua entrada em vigor. Sabemos perfeitamente que não é isso que está em causa, mas não deixamos de salientar mais este absurdo do diploma.

Salienta-se, aliás, que no caso do arrendamento habitacional os inquilinos têm assegurado, por força do Decreto-Lei 156/2015, de 10 de Agosto, um subsídio de renda que cobre a diferença entre a renda actual e a que fosse fixada após o período transitório. Não há assim neste diploma sequer qualquer benefício para estes inquilinos, mas apenas uma tentativa de prejudicar os proprietários.

O que este diploma propõe é assim um regresso ao congelamento de rendas. Os efeitos disto são óbvios e estão já à vista de todos: desconfiança dos proprietários e dos investidores imobiliários, retracção da oferta de arrendamento, elevação enorme do valor das rendas num quadro de inflação negativa e degradação total dos imóveis, já que ninguém irá mais investir na reabilitação urbana.

Mas o governo não parece muito preocupado com isso, uma vez que decidiu tirar o dinheiro das nossas pensões para alocar à reabilitação urbana. Só que, quando viu o disparate em que se está a meter o dinheiro da Segurança Social, o valor baixou de 1.400 milhões para 500 milhões. Uma insignificância quando se sabe que só em Lisboa são precisos 8.000 milhões para reabilitar os imóveis que mais de um século de congelamento de rendas provocou na capital. Está mais que visto que é impossível dispensar o investimento privado na reabilitação urbana, e que com este investimento público nada se resolverá.

O Presidente da Câmara de Lisboa, antes de fazer propostas absurdas sobre lojas históricas, que os Senhores Deputados tão prontamente acolhem, devia pensar que na sua cidade só tem 500.000 pessoas, das quais 25% inquilinos da própria Câmara Municipal e que só por serem subsidiados residem em Lisboa. Lisboa tem neste momento a população dos anos 20 do século passado. Não é congelando as rendas e impedindo a reabilitação dos imóveis que a cidade voltará a ter população, sendo que a degradação dos imóveis a rarefacção do arrendamento privado continuará a expulsar a população para os subúrbios.

Por tudo isto, este diploma constitui uma iniciativa lamentável, que se espera que os senhores deputados tenham o bom senso de repouderar.

Lisboa, 19 de Maio de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned below the date and above the page number.