



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PODER LOCAL

PETIÇÃO N.º 157/XII/1.ª

DA INICIATIVA DE: Grupo de Moradores de Campo de Ourique, em Lisboa

ASSUNTO: Contra a Nova Lei das Rendas e contra os despejos arbitrários que irá provocar.

RELATÓRIO FINAL

I. Objeto da Petição

A Petição n.º 157/XII/1.ª, da iniciativa do Grupo de Moradores de Campo de Ourique, em Lisboa, subscrita por 1214 cidadãos, deu entrada na Assembleia da República em 24 de Maio de 2012, tendo, nessa data, sido remetida à Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, por decisão do Vice-Presidente da Assembleia da República (ao abrigo do Despacho n.º 2/XII, de 1 de Julho de 2011, de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República).

A Petição foi admitida na reunião da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local de 24 de Julho de 2012, dada a inexistência de quaisquer causas de indeferimento liminar, previstas no artigo 12.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto, reunindo a mesma todos os requisitos formais a que se referem os artigos 9.º e 17.º do mesmo diploma.

Na mesma data, foi nomeado Relator o signatário do presente Relatório Final.

Os peticionários fundamentam a apresentação da iniciativa com notícias de jornais que «(...) dão conta de que cerca de 100 mil famílias poderão ser despejadas das suas casas, mesmo sabendo que a maioria dos 255 mil arrendatários são pessoas de idade, com dificuldades económicas e/ou problemas de saúde».

Por tal facto, não aceitam que «(...) sob o pretexto da necessidade da reabilitação urbana e da dinamização do mercado de arrendamento, o Governo imponha uma lei que penaliza milhares de pessoas, diminua a sua proteção na justiça, aumente brutalmente as rendas e que liberalize o mercado do arrendamento sem olhar aos danos sociais».

Neste enquadramento, vem os peticionários exigir que a Assembleia da República assegure, na discussão da lei na especialidade:

«(...)

1. *Que os despejos só possam ser decididos por um juiz;*
2. *Que o período de transição das rendas antigas para o novo sistema seja de 15 anos, como estava definido no programa do Governo;*
3. *Que o aumento automático previsto na Lei não ultrapasse os 4% do valor patrimonial do imóvel;*
4. *Que o valor da nova renda tenha em conta o estado do imóvel;*
5. *Que os melhoramentos realizados pelo inquilino sejam contabilizados e deduzidos na nova renda;*
6. *Que sejam definidos imediatamente quais os critérios que irão permitir solicitar o auxílio da segurança social».*

II. Análise da Petição

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 52.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 232.º do Regimento da Assembleia da República, e da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto, decidiu o Grupo de Moradores de Campo de Ourique, em Lisboa, apresentar uma Petição, a qual dirigiram à Assembleia da República, constituindo a Petição n.º 157/XII/1.ª, ora em análise.

A petição centra o seu objeto em aspetos concretos da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, para os quais vêm os peticionários exigir a devida atenção da Assembleia da República, em sede de processo legislativo na especialidade.

Ora, embora a Petição tenha dado entrada na Assembleia da República em 24 de Maio de 2012, só veio a ser admitida em 24 de Julho, pelo que o processo de especialidade da Proposta de Lei n.º 38/XII/1.ª (Governo), que «*Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro*» e do Projeto de Lei n.º 144/XII/1.ª (Partido Socialista) que «*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento*», se encontrava já concluído, atenta a votação final global do texto resultante da votação, na especialidade, ter ocorrido a 1 de Junho.

A este propósito, recorde-se, igualmente, que a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local fixou a redação final em 20 de Junho, tendo o Decreto da Assembleia da República n.º 58/XII sido publicado em 4 de Junho, e enviado para promulgação em 10 de Julho. A promulgação por Sua Excelência O Presidente da República ocorreu em 29 de Julho, e a Lei foi publicada em Diário da República a 14 de



Agosto, embora tendo a mesma sido retificada em 12 de Outubro - vide Declaração de Retificação da Assembleia da República n.º 59-A/2012.

Apesar do processo legislativo daquelas iniciativas se encontrar concluído na Assembleia da República, e a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, se encontrar hoje plenamente em vigor - a Lei produziu os seus efeitos a partir de 12 de Novembro, pese embora a manifesta ausência dos instrumentos regulamentares - a Petição cumpre todos os requisitos constitucionais, formais e de tramitação, estabelecidos no n.º 1 do artigo 52.º (direito de petição e direito de ação popular) da Constituição da República Portuguesa, bem como no artigo 232.º do Regimento da Assembleia da República e, designadamente, nos artigos 9.º, 12.º, 17.º e seguintes da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho e n.º 45/2007, de 24 de Agosto (Exercício do Direito de Petição), pelo que, na sua análise, se deve ponderar que o seu objeto registou uma evolução significativa nos últimos meses, embora permaneça igualmente válido.

Tiago Tibúrcio, na sua obra *“O Direito de Petição perante a Assembleia da República”* (Wolter Kluwer Portugal. Coimbra Editora. Coimbra, 2010), ao identificar os limites de intervenção do Parlamento, sustenta que, em sentido genérico, o direito de petição abrange a petição propriamente dita, a representação, a reclamação e a queixa. Nos últimos dois casos, estar em causa direitos individuais ou a defesa ou prossecução do interesse geral, como é o caso da Petição em apreço.

De facto, é frequente afirmar-se que o direito de petição não pressupõe a competência da entidade à qual se dirige a petição para a prática do ato solicitado, isto é, que, no caso em concreto, atendendo ao parâmetro das competências do Parlamento, quer dizer que, em casos que exorbitem das suas competências, o Parlamento, apesar de instado a pronunciar-se, não deve fazê-lo, pois poderia invadir a esfera de competência de outros órgãos de soberania.

Não se trata, de todo, do caso, apesar de os peticionários referirem que *«(...) o Governo aprovou na Assembleia da República uma lei sobre o arrendamento urbano»*. Na verdade, a lei em causa tem origem numa Proposta de Lei aprovada pelo Governo e remetida ao Parlamento, pelo que a mesma foi aprovada pelos partidos que o suportam, isto é, pelas Senhoras e pelos Senhores Deputados do Partido Social Democrata e do Centro Democrático e Social - Partido Popular, tendo votado contra as Senhoras e os Senhores Deputados do Partido Socialista, do Bloco de Esquerda, do Partido Comunista Português e do Partido Ecologista Os Verdes.

Petições como a em apreço, incidindo sobre a prossecução do interesse geral e não se esgotando no interesse dos peticionários, têm enquadramento factual subsumível às funções e atribuições legislativa e de controlo do Governo e da Administração pela Assembleia da República, isto é, no pleno respeito pelo quadro de competências constitucionais e regimentais do Parlamento. Ou seja, tem acolhimento nas competências da Assembleia da República, e, como tal, é matéria sindicável no âmbito do controlo parlamentar, em pleno respeito pelos princípios constitucionais, embora o processo legislativo na especialidade se encontre concluído, e, como tal, o alcance das pretensões seja, neste momento, diverso.

III. Diligências Efetuadas

Por se tratar de uma petição subscrita por mais de 1 000 cidadãos (em concreto, são 1214 os peticionantes), a mesma pressupõe a sua audição, nos termos do n.º 1 do artigo 21.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto.

Neste sentido, o Deputado Relator promoveu tal diligência no dia 25 de Outubro, pelas 16H00, na Sala 10 das Comissões, tendo comparecido, além do próprio, os cidadãos Celeste Rocha e Luís Pires, em representação do Grupo de Moradores de Campo de Ourique, e, bem assim, os Senhores Deputados Paulo Sá, do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, António Proa, do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata.

O Deputado Relator começou por solicitar uma breve exposição aos representantes do Grupo de Moradores de Campo de Ourique sobre as razões que presidiram à apresentação da Petição em apreço. Genericamente, os cidadãos mostraram-se preocupados com o agravamento das condições de vida dos portugueses, e, em concreto, dos residentes na Cidade de Lisboa, agravamento esse que se intensificou já depois da aprovação do novo regime jurídico do arrendamento urbano, por via da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

Manifestaram ainda a sua preocupação com a ausência de regulamentação (recorde-se que a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, entrou em vigor a 12 de Novembro, depois de decorrido o prazo de 90 dias da *vacatio legis*, embora sendo omissa a legislação complementar, nomeadamente o diploma relativo ao cálculo do rendimento anual bruto corrigido - fundamental para definir quanto irão pagar os inquilinos com carência financeira - e, ainda, a adaptação de outros diplomas, como o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, que aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração, e o Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, que aprova e regula as comissões arbitrais municipais), muito especialmente aquela que irá regular o direito à proteção social dos arrendatários, o qual se previu será objeto de diploma próprio.

É neste enquadramento que se dirigem ao Parlamento, solicitando que este enquadre uma cláusula de salvaguarda no período difícil que atravessamos, sobretudo porque é sabido que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. não tem resposta, nem terá, para todos os casos em que o rendimento dos agregados familiares diminua, seja devido a situações de desemprego, morte ou, mesmo, do regresso dos filhos a casa. Em tais situações, alegam os peticionários, o Estado não conseguirá dar resposta. Por tais motivos, solicitam uma cláusula de salvaguarda, suspendendo os processos de despejo no período particular de recessão que atravessamos.

O cidadão Luís Pires expôs as suas considerações, referindo-se ao agravamento muito grande das condições de vida dos portugueses, aludindo à necessidade de alterar o valor máximo de atualização da renda para o anterior limite anual de 1/25 do valor patrimonial tributário do imóvel.

O Senhor Deputado António Proa entendeu saudar os peticionários pela iniciativa, considerando que os cidadãos e o Parlamento ganham sempre que o Parlamento acolhe os cidadãos, atenta a preocupação permanente de os representar o melhor possível.

Quanto à questão em concreto, refere que ele próprio, e o seu Grupo Parlamentar, se encontram sensíveis às preocupações dos cidadãos relativamente à redução de rendimentos que tem sido sentida nos últimos meses, e isso não pode deixar de ser tido em conta, embora deixando claro que esta é uma responsabilidade exclusiva do Governo, que deverá ter em conta as reduções previsíveis dos rendimentos dos agregados familiares no momento em que a regulamentação vier a ocorrer. Concluindo, informou os peticionários que o seu Grupo Parlamentar fará o possível para fazer chegar ao Governo as preocupações dos cidadãos sobre a matéria em apreço.

O Senhor Deputado Paulo Sá tomou a palavra, saudando os cidadãos presentes e o conjunto dos peticionários, informando os mesmos que partilha das suas preocupações, preocupações que se traduziram em propostas de alteração à iniciativa do Governo.

Referiu-se, particularmente, ao limite de atualização de 1/25 do valor patrimonial tributário do imóvel, que seria razoável atendendo às avaliações em curso do parque habitacional, a qual deverá ser concluída até 31 de Dezembro. Esse processo conduzirá, segundo o Senhor Deputado, a um aumento brutal dos valores tributários, e, por via desse aumento, ao aumento das rendas. Por outro lado, aludiu às medidas orçamentais, previstas já depois da publicação da lei, que, no seu entender, agravam ainda mais as condições de vida, sobretudo dos pensionistas e dos reformados.

Sobre a lei em causa, entende ser implacável em alguns aspetos, nomeadamente nos despejos, e, neste particular, refere que, para os evitar, alguns agregados têm já de optar por comer ou pagar a renda. O Senhor Deputado considerou ainda completamente errada a ideia publicamente assumida de o Governo criar um mercado de arrendamento, o qual, no seu entender, não é garantia do direito constitucional à habitação.

Terminou a sua participação na audição aos peticionários referindo que é com a denúncia de situações concretas que vão surgindo que se vão corrigir os efeitos mais gravosos da Lei, assumindo o compromisso de exigir a sua correção nos aspetos mais nefastos e gravosos.

Os peticionantes permitiram-se acrescentar a situação dos pequenos comerciantes, os quais, segundo eles, ainda vão mantendo as portas abertas apenas devido às rendas baixas, e no momento em que as mesmas aumentarem, simplesmente encerram os espaços. Aludem também para a grave situação que é a do reaparecimento de barracas nos arredores da Cidade de Lisboa.

O Deputado Relator tomou a palavra para considerar que a nova lei constitui todos os perigos que o Senhor Deputado Paulo Sá havia apresentado, manifestando as suas dúvidas sobre se a lei possa entrar plenamente em vigor antes de sair a regulamentação prevista, tendo elencado os aspetos que sofrerão regulamentação.

Naturalmente que não deixou de registar as boas intenções manifestadas pela Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, em momento prévio à promulgação, embora entendendo que o mundo não funciona com base em boas intenções, mas em aspetos concretos.

Referiu igualmente que o Relatório Final da petição em apreço seria apresentado com a brevidade possível, para que possa ser alvo de debate entre os Senhores Deputados na Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, e para que os diferentes Grupos Parlamentares possam assumir as suas responsabilidades. Deu igualmente nota que o Relatório não é obrigatoriamente discutido em Sessão Plenária.

Em complemento, os peticionantes alertaram para o facto de existirem muitas pessoas que irão ser apanhadas de surpresa, já que, no seu entender, as pessoas mais idosas não têm noção de que vão ser alvo de aumentos das suas rendas.

O Deputado Relator partilhou as suas preocupações, temendo que tal possa ser uma realidade, sugerindo que, quando esses cidadãos forem confrontados com propostas indecorosas, contactem a sua Junta de Freguesia.

Por último, assumiu o compromisso de fazer a contestação dentro do que a lei permite, uma lei que, no seu entender, não irá resolver um único problema dentro da Cidade de Lisboa, já que desligar o fator de conservação do aumento das rendas será incentivar os proprietários a desleixarem-se da conservação do seu património. Neste particular, é sua posição pessoal que, durante o período de assistência financeira, deve haver uma moratória para os despejos, em situações particulares e muito especiais.

IV. Opinião do Deputado Relator

Ainda que o processo legislativo na especialidade da Proposta de Lei n.º 38/XII/1.^a (Governo), que «*Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro*» e do Projeto de Lei n.º 144/XII/1.^a (Partido Socialista) que «*Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento*», se encontre, nesta data, concluído, e a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, se encontre plenamente em vigor, é entendimento do Deputado Relator que a pretensão dos 1214 peticionários se encontra taxativamente identificada nas competências de fiscalização da Assembleia da República (artigo 162.º da Constituição da República Portuguesa), devendo o Parlamento, em conformidade, responder às exigências solicitadas na petição em apreço.

Em primeiro lugar, cumpre recordar que os resultados do Recenseamento Geral da População Censos 2011 demonstram, claramente, que a inexistência de um mercado de arrendamento impressivo e dinâmico não deriva da situação dos fogos arrendados em data anterior a 1990 (isto é, contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo

Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro), mas de outros fatores, com destaque para a morosidade do funcionamento da justiça no que respeita a um rápido e desejável despejo nas situações de incumprimento do pagamento das rendas, como, de resto, foi evidenciado num conjunto de audições promovidas pela Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local.

É, aliás, convicção do Deputado Relator que bastaria encontrar uma forma de agilizar, no tempo e no prazo de execução dos despejos por incumprimento do pagamento de rendas, para que, imediatamente, desaparecessem os constrangimentos que obstam à colocação, no mercado de arrendamento, de várias centenas de milhar de fogos devolutos que os Censos 2011 colocaram em evidência.

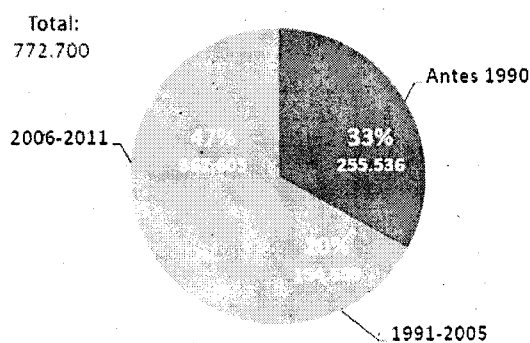


Figura IV.1. Contratos por ano de celebração (Fonte: Censos 2011).

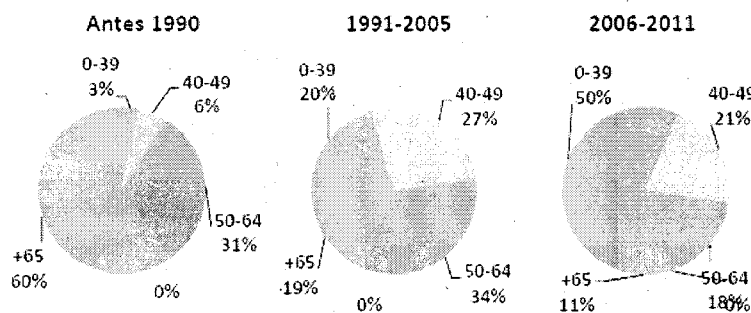


Figura IV.2. Contratos por faixa etária do inquilino (Fonte: Censos 2011).

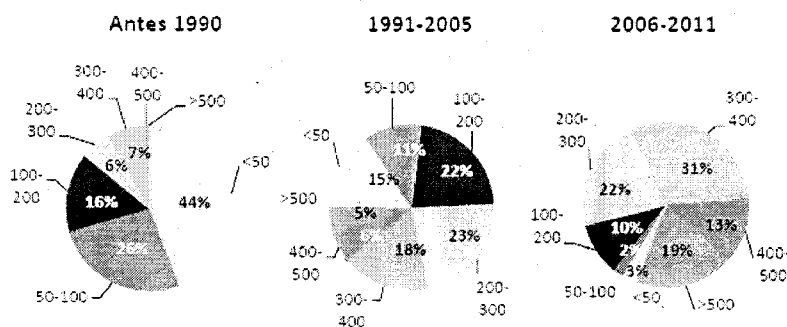


Figura IV.3. Contratos por valor de renda (euros/mês); (Fonte: Censos 2011).

Por outro lado, os Censos 2011 demonstram igualmente que os contratos celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, têm vindo a diminuir, que 47% dos contratos de arrendamento são posteriores a 2005, que 70% das rendas têm valores iguais ou superiores a 100€ e 55% iguais ou superiores a 200€ e que existem mais de 110 000 habitações vagas para arrendar (um número que é 37,6% superior ao verificado em 2001).

Ora, tal indicia uma forte tendência de crescimento dos fogos disponíveis para arrendamento e uma manifesta diminuição do número de contratos anteriores a 1990, pelo que, nestas circunstâncias não se compreendeu, de todo, que o Governo, a título de dinamização do mercado de arrendamento, tivesse apresentado uma proposta legislativa essencialmente centrada nos contratos com prazo indeterminado, como se estes fossem o cerne da questão.

O Deputado Relator entende, também, pertinente admitir que há muito que os proprietários de imóveis com contratos de arrendamento anteriores a 1990 não retiram dos seus imóveis um rendimento correspondente aos valores de mercado, motivo pelo qual as medidas legislativas aprovadas em 2006 procuraram introduzir fatores de correção que conciliassem, na medida do possível, as expectativas dos proprietários e as condições socioeconómicas dos inquilinos, os quais celebraram os seus contratos de arrendamento num determinado quadro jurídico, que lhes conferia certas garantias, previstas nos instrumentos contratuais.

Tal legislação, recorde-se, associava ainda ao cálculo da nova renda fatores como o estado de conservação dos imóveis e o investimento feito pelos inquilinos na manutenção dos mesmos, ora totalmente ignorados na legislação em vigor.

O quadro atual é particularmente grave na medida em que a esmagadora maioria dos inquilinos com contratos anteriores a 1990 são pessoas idosas, aposentadas e com escassos rendimentos. É por isso que o Estado não pode ignorar esta situação, especialmente num momento em que o rendimento disponível das famílias está a ser reduzido por via de diferentes mecanismos de natureza fiscal e não fiscal, como sejam os custos de bens e serviços essenciais.

Por outro lado, os aumentos preconizados para as famílias de baixos rendimentos podem significar uma diminuição inoportuna do rendimento disponível, fazendo a diferença entre conseguir e não conseguir sobreviver, entre conseguir e não conseguir pagar uma renda, entre ter um teto ou transformar-se num sem-abrigo.

Acresce ainda que a possibilidade de fixar unilateralmente o valor da renda em 6,7%, isto é, 1/15 do valor patrimonial tributário atualizado do imóvel para todos os inquilinos com um rendimento inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, deixa totalmente em aberto o montante a fixar para os restantes casos, o que só virá a favorecer a especulação, gerando uma rentabilidade muito superior à das demais aplicações financeiras de baixo risco.

Com tais regras, e só na cidade de Lisboa, milhares de despejos de pessoas sem



rendimentos e sem idade para poderem enfrentar a situação irão ocorrer, e assistir-se-á à expulsão para a periferia daqueles que, tendo rendimentos médios, se arriscam a ver sacrificada parte substancial desses rendimentos pela fixação unilateral de uma renda incomportável.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, mais do que uma revolução do mercado do arrendamento, consubstancia a absoluta e total desproteção de todos, pobres e idosos, decorridos cinco anos sobre a entrada em vigor da lei. O Deputado Relator, neste particular, entende pertinente recordar que o Programa do XIX Governo Constitucional, apresentado e aprovado pela Assembleia da República, anuncia «ponderação da revisão da prorrogação forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (acompanhada da estipulação de regras de proteção social)» (página 44), nada justificando que o Governo, e os partidos da maioria que o suportam, incumpram, de forma tão grosseira, o seu próprio Programa, revelando uma insensibilidade social assustadora.

No passado dia 7 de Fevereiro, Luís de Guindos, Ministro da Economia do Reino de Espanha, de um Governo do Partido Popular, referia que «(...) *mais duro do que perder o emprego é perder a habitação*», no preciso momento em que anunciava a criação de uma comissão para analisar o problema dos despejos daqueles que deixaram de poder pagar os empréstimos aos bancos. Em Portugal, infelizmente, somar-se-á a este problema o dos despejos por impossibilidade de pagar as novas rendas a fixar livremente pelos proprietários.

Finalmente, e quanto ao próprio processo de fixação e atualização das novas rendas, o Deputado Relator considera que o mesmo favorece de forma totalmente desproporcionada os senhorios, podendo gerar situações de incumprimento involuntário por parte dos inquilinos, as quais terão como consequência irreversível o estabelecimento unilateral da nova renda e o conseqüente despejo por impossibilidade de pagamento.

Um bom exemplo de tais mecanismos perversos é a obrigatoriedade de fazer prova anual do rendimento perante o senhorio, em determinado mês, sob pena de perda imediata do benefício do limite máximo da renda fixado em função do rendimento.

Ora, quando em grande parte dos casos estamos perante pessoas idosas e com elevado grau de iliteracia, e quando basta um esquecimento - tão provável em pessoas idosas que vivam sós - para se abrir a porta ao despejo. Para o Deputado Relator, num processo de boa-fé, o mínimo que se exigiria era que o senhorio, na falta de envio do documento em causa, o solicitasse ao inquilino, podendo este suprir a falta dentro de um prazo a fixar. Infelizmente, a Lei esquece de cuidar tais particularidades do nosso mercado de arrendamento.

É por isso que outras normas vão no mesmo sentido, como a que estabelece um prazo de 30 dias para a resposta do inquilino à proposta do senhorio, sob pena de aceitação da renda e do prazo propostos, sendo que a prova do rendimento terá de ser feita através de documento emitido pelo serviço de finanças, sem qualquer garantia de emissão atempada de tal documento. Aliás, no momento em que o presente Relatório Final é apreciado em Comissão, vários são os casos que chegam ao conhecimento da Assembleia da República em que a Autoridade Tributária se recusa a fornecer tal

documento comprovativo.

Por isso, o Deputado Relator é de opinião de que nos encontramos confrontados com uma legislação que, não tendo em conta o já pesado e injusto conjunto de medidas de austeridade em curso, conduzirá, a breve termo, a uma tragédia humana de grande dimensão, face à qual o Estado, cada vez menos Estado Social, não terá recursos para fazer frente.

Esta é, na opinião do Deputado Relator, uma legislação injusta, que poderá beneficiar os fundos de investimento imobiliário e a especulação, e que em nada contribuirá para dinamização do mercado de arrendamento, salvo quanto à agilização dos despejos por falta de pagamento, o que nunca contestou.

Por último, cumpre recordar que, no preciso momento em que o presente Relatório Final é apreciado em Comissão, um mês depois da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, o conjunto de diplomas relativos à aplicação do regime de arrendamento urbano e da reabilitação urbana, aprovado em Conselho de Ministros de 8 de Novembro, aguarda ainda publicação.

Segundo o Governo, «*um dos diplomas estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, atribuindo um papel central à câmara municipal competente ou à empresa do sector empresarial local na qual tenham sido delegados poderes para a determinação do nível de conservação*», outro «*estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração*» e o terceiro «*instala e define as regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento, enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional. Estabelece nomeadamente que, no procedimento especial de despejo, todas as comunicações e notificações e a conversão do requerimento de despejo em título para desocupação são efetuadas por meios eletrónicos*».

Quer isto dizer que, em 19 de Dezembro, permanece o “buraco legis”, como recentemente lhe chamou o Dr. António Raposo Subtil, advogado e ex-Presidente do Conselho Distrital de Lisboa da Ordem dos Advogados.

Neste enquadramento, e salvo melhor opinião, Deputado Relator considera que, sendo atendíveis os motivos que presidiram à apresentação da Petição, eles devem merecer o melhor acolhimento previsto na legislação que enquadra o Exercício de Petição, devendo a Comissão dar sequência à sua pretensão, e, neste sentido, considerando o âmbito dos interesses em causa, a sua importância social e económica, e a gravidade da situação objeto da Petição, permitir que a mesma venha a ser apreciada em Plenário, nos termos da alínea b) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto.

V. Parecer

Considerando que os Deputados e os Grupos Parlamentares, detentores do poder de iniciativa legislativa; tomaram já conhecimento da pretensão objeto da presente Petição, a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local conclui que se encontra esgotada a sua capacidade de intervenção nesta matéria, pelo que adota o seguinte Parecer:

1. A Petição n.º 157/XII/1.ª, subscrita pelo Grupo de Moradores de Campo de Ourique, em Lisboa, deve ser remetida a Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, para efeitos de remessa, por cópia do presente Relatório, à Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, nos termos da alínea d) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 19.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto.
2. Deve ser dado conhecimento do presente Relatório e das decisões mencionadas aos peticionários, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º do mesmo diploma.

Palácio de São Bento, 19 de Dezembro de 2012

O Deputado Relator,



(Miguel Coelho)

O Presidente da Comissão,



(António Ramos Preto)

VI. Anexos

Anexa-se, ao presente Relatório, dele fazendo parte integrante, a Nota de Admissibilidade da Petição n.º 157/XII/1.ª, elaborada ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto.