



ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE FREGUESIAS

Projeto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE) - Estabelece a moratória aos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até à construção de um robusto parque habitacional público

PARECER

Procurando colher a opinião dos Parceiros Sociais, entre os quais se posiciona a Associação Nacional de Freguesias, vem a Equipa de Apoio à Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, da Assembleia da República, solicitar à ANAFRE Parecer sobre o Projeto de Lei mencionado em título, emanada do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda.

Sobre o assunto em crise, vem a ANAFRE dizer:

- O Direito Internacional perante o qual Portugal se comprometeu, preconiza que o Governo, qualquer que ele seja, deve fazer cumprir as leis e as garantias por ele consagradas.

A Declaração Universal dos Direitos Humanos (Organização das Nações Unidas – 1948), integrando os intitulados direitos económicos, sociais e culturais, também determina:

«Toda a pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle. (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948, artigo XXV)».

- Pressuposto do princípio da dignidade da pessoa humana, o direito a habitação condigna restou positivado, explicitamente, na Constituição da República Portuguesa, consagrando os valores que moldam os Homens e a Sociedade Portuguesa.

O seu Artigo 65º - Habitação e urbanismo – preconiza:

*«1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma **habitação** de dimensão*



adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais (...)

5. (...)

Apesar de se reconhecer que todo o ser humano ter direito a uma habitação condigna, muitos são os portugueses que se encontram em situação de carência habitacional, sobrevivendo em condições de vida inumanas por inadequadas à sua própria condição.

Bairros degradados. Espaços sobrelotados. Carência no acesso a serviços básicos de saneamento. Condições de insalubridade. Riscos sérios para a saúde de homens, mulheres, pessoas idosas e crianças. Que urge travar.

Quem terá, então, o dever de resolver o problema do acesso à habitação e garantir que todas as pessoas tenham direito a uma habitação condigna em Portugal?

O Estado? A Sociedade Civil?

No dia 1 de outubro p.p., entrou em vigor a **Lei de Bases da Habitação** cujo **Artº 1º - Objeto** - determina que:

~

«A presente lei estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição».

O **Artº 2º - Âmbito** - em conformidade com o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, consagra que:



“Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”.

Diz o mesmo diploma, no seu Artº 7º - Direito à habitação – que:

«1 - Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2 - Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar.»

De facto, não pode a lei deixar de obrigar o Estado a garantir a dignidade e os direitos da pessoa humana, em igualdade e sem discriminação, e constituir uma resposta eficaz aos problemas da habitação em Portugal.

É imperativo que a legislação complementar prevista pela Lei de Bases da Habitação inclua, regulamente e concretize todas as dimensões contidas no direito a uma habitação condigna para todas as pessoas em Portugal.

Por tudo isto, o Governo deve respeitar, proteger e garantir o direito de todos os cidadãos a uma habitação condigna como um direito humano de todas as pessoas, em conformidade com o direito e os padrões internacionais e regionais dos direitos humanos.

Também os Municípios, no âmbito das suas políticas locais de habitação, devem cumprir este desígnio, criando políticas de habitação social e protegendo os direitos humanos de todas as pessoas nos seus respetivos territórios.

Reconhecer que a habitação é um bem social e que um sistema de habitação inclusiva deve ser condição de o obter e garantir, não é uma veleidade. É um imperativo de consciência.

Todavia,

Proibir de forma incosequente os desalojamentos, criando para tal intento uma cobertura legal, não será o critério mais inteligente, muito menos o mais justo e mais pacífico.

Pode, até, transformar-se num foco de discriminação social, violando outros direitos que, de igual forma, foram constitucionalmente consagrados. Tal é o que protege o poder de gozar, livremente, o direito de propriedade privada.



Como já se afirmou noutro âmbito, a propósito de diferente iniciativa legislativa do Governo, permitimo-nos reproduzir o que, então, foi dito e com semelhante intuito:

«O Código Civil Português também o consagrou (O direito de propriedade privada), 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.».*

Bem sabemos que nem sempre os conceitos filosófico-jurídicos são plenamente compatíveis. Em nome da paz social que enforma e corporiza a própria disciplina jurídica e é seu fim, há que encontrar um termo, um equilíbrio, para a conciliação dos interesses em causa.

Em primeira mão, decorre das competências do Governo a responsabilidade e o dever de resolver o problema do acesso à habitação em Portugal e de garantir que todas as pessoas possam dispor e gozar do direito a uma habitação condigna, livres de qualquer tipo de discriminação.

Mas não pode nem deve fazê-lo a qualquer preço nem sob qualquer condição.

Revisitando, agora, o Projeto de Lei proposto pelo Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, temos de concluir que:

1º - É totalmente inconsistente.

Desde logo, assenta num conceito indeterminado que, além de traduzir fraca técnica jurídica, é foco de dúvidas de interpretação futura e fator de presunções e conjeturas sem consistência.

Desde logo:

- O que poderemos entender sobre «*a construção de um robusto parque habitacional público*»?!
- Como se medirá tal robustez? Com que unidade de medida? Com que instrumentos? Com que critérios?
- Que poderá entender-se por “um parque habitacional público”? Naturalmente, o contrário de “privado”.

Assim,

Reina alguma incongruência entre o título do Projeto - que é também seu objeto - e o fim do diploma em causa, dado pelo seu conteúdo.

2º - Carece de uma lógica racional quanto à espacialidade e à temporalidade da sua aplicação.

Propondo a suspensão das Ações de Despejo, já propostas ou a propor, até 25 de abril de 2024, projeta a sua ressuscitação para após essa data – Será? O PL nada preconiza -



distorce as regras processuais vigentes, arremessando, como um projétil, todas as suas consequências para um tempo e um espaço cujo contexto social, económico, político e sociológico é, desde já, absolutamente imprevisível, podendo, à distância temporal em que nos encontramos, nada justificar.

3º - É inconsequente.

Se tal projeto seguisse adiante, dele resultaria como consequência imediata e direta, um forte estigma para a construção e reabilitação de habitação para arrendamento, provocando a rarefação do mercado de arrendamento o que seria muito grave para as famílias mais débeis dado o fatal aumento das rendas, já de si tão elevadas, principalmente nos grandes centros urbanos.

Pelo contrário, havendo legislação que dê confiança aos investidores nesta importante área económica e considerando as regras e o dinamismo da oferta e da procura, os preços do mercado serão, só por si, naturalmente regulados em favor de todos e, em especial, dos potenciais inquilinos.

4º - É portador de conflitos sociais.

Se, no espírito do proponente, prevalece a ideia protecionista dos Arrendatários, o que se louva, também não pode deixar-se para trás os direitos dos Arrendantes, para quem, quantas vezes, os valores das rendas são o único meio de subsistência!

Se a ideia da proposta, na sua essência, pode fazer algum sentido quando dirigida aos grandes centros urbanos, considerado o escalão etário que pretende proteger, não podemos esquecer que o mercado de arrendamento é transversal ao País e interessa a todos os escalões etários, nomeadamente, aos jovens (casais, estudantes...) que procuram casa para morar.

A vida das sociedades organizadas é coletiva e não se compadece com medidas populares que cavam profundo o fosso entre os mais débeis na perspetiva económica e todos os restantes.

A iniciativa em causa está excessivamente politizada, visando, exclusivamente, um setor da sociedade portuguesa.

A prová-lo, vejamos a própria marca temporal adotada como limite para a suspensão das Ações de Despejo o demonstra.

Por outro lado,

O diploma em causa transporta, em si mesmo, um espírito de desconfiança.



Dizendo:

«Já o Governo Português parece ainda não ter aterrado na grande crise das cidades portuguesas desta década e continua a comprometer-se com metas que não pretende alcançar, assim como propõe investimento que não demonstra vontade em concretizar.»...

É abusiva nesta ilação contra o Governo e estigmatiza a intenção governativa, forçando-a a caminhar numa linha que lhe está a ser imposta.

Cabe ao Estado, através das políticas públicas de habitação, comprometidas e adotadas pelos governantes, perseguir a regulação dos mercados e corrigi-los, se necessário.

Mas corrigi-los com consistência, com inteligibilidade, com racionalidade, inspirando confiança e segurança.

O Projeto de Lei que o Bloco de Esquerda subscreve carece de fundamentos que evidenciem essas características.

Por todo o exposto, não pode a ANAFRE pronunciar-se favoravelmente quanto ao Projeto de Lei que o Bloco de Esquerda apresenta à sua apreciação.

Lisboa, 14 de maio de 2020

