



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

DIVISÃO DE APOIO ÀS COMISSÕES	
Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação	
CEIOPH	
N.º Único	656830
Entrada/Saída n.º	310
Data	05 / 06 / 2020

6

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

PARECER

Veio a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação solicitar à Associação Lisbonense de Proprietários que tome posição sobre o *Projecto de Lei n.º 249/XIV/1.ª (BE) - Estabelece a moratória nos processos de despejo decorrentes da liberalização da Lei do Arrendamento Urbano até à construção de um robusto parque habitacional público*, que se encontra em apreciação na referida Comissão.

Analisado o referido projecto a posição da Associação Lisbonense de Proprietários é a seguinte:

1. O referido projecto é manifestamente inconstitucional, afrontando claramente não apenas o art. 62º da Constituição, sobre a protecção do direito de propriedade, o art. 20º da Constituição sobre o direito de acesso aos Tribunais, mas também as várias Declarações Internacionais relativas à protecção dos direitos humanos.

Efectivamente, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, adoptada em 10 de Dezembro de 1948 proclama no seu art. 17º que toda a pessoa, individual ou colectiva, tem direito à propriedade e que ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade. Proclamação semelhante é efectuada no art.1º do Protocolo n.º1, da Convenção Europeia dos Direitos do Homem, datado de 13 de Março de 1952, que apenas admite a privação da propriedade por utilidade pública, nas condições previstas na lei e pelos princípios gerais de direito internacional, sem prejuízo de o Estado poder regulamentar o uso dos bens e assegurar o pagamento de impostos e outras contribuições e multas.

Inspirada por esses precedentes na esfera internacional, o art. 62º da Constituição Portuguesa de 1976 proclama o direito de propriedade privada e a sua garantia constitucional ao estabelecer que "*a todos é garantido o direito à propriedade privada*



6

ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição” e que “a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante pagamento de justa indemnização”.

Não há por isso qualquer dúvida de que estabelecer restrições ao direito de propriedade sem indemnização, designadamente prorrogando à força a duração de contratos, ainda mais pelo prazo de vários anos, com a indicação de que seria até à construção de um robusto parque habitacional público, objectivo inalcançável a curto ou médio prazo, constitui uma medida claramente inconstitucional. Essa medida só contribuiria para fazer disparar o valor das rendas, já que a desconfiança que colocaria nos proprietários, já profundamente posta em crise por recentes intervenções no arrendamento, seria de tal ordem que ninguém quererá arrendar os seus imóveis, uma vez que não teria confiança na recuperação do imóvel no final do contrato.

2. O art. 1º do diploma, ao prever que *“ficam suspensos, até 25 de abril 2024, os prazos previstos nos artigos contidos no Título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, 43/2017, de 14 de junho e 13/2019, de 12 de fevereiro”*, pretende terminar com a transição dos contratos vinculísticos para o NRAU, adiando essa transição para daqui a quatro anos. É uma solução que, como se disse, infringe o direito de propriedade privada, previsto no art. 62º da Constituição, além de constituir uma profunda discriminação relativamente aos proprietários. Basta ver que a transição para o NRAU já foi em grande parte realizada pelos proprietários, não havendo qualquer razão para os que ainda não o fizeram sejam prejudicados pelo facto de ainda não terem procedido à mesma. Por outro lado, quando o Parlamento acaba de levantar as suspensões de prazos, decretar uma suspensão de quatro anos no exercício dos direitos dos senhorios será visto como profundamente discriminatório, aumentando a desconfiança em colocar as casas no mercado de arrendamento.

3. Já o art. 2º do diploma estabelece que *“Ficam suspensos até 25 de abril de 2024 os processos judiciais de ações de despejo e os procedimentos especiais de despejo, e respetivos prazos judiciais, que tenham por causa a oposição pelo senhorio à renovação de contratos de arrendamento que provenham da transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano de contratos celebrados antes da entrada em vigor do mesmo”*.



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

Esta disposição não apenas infringe o direito de propriedade privada, mas também o próprio direito de acesso aos tribunais, consagrado no art. 20º da Constituição, ao estabelecer uma suspensão de processos judiciais durante quatro anos, em prejuízo dos senhorios que apenas pretendem exercer o seu direitos de terminar os contratos de arrendamento e recuperar os imóveis, que são da sua propriedade, e pelos quais pagam elevados impostos, tendo por isso o direito de lhes dar o destino que entendem, não lhes competindo exercer as funções de segurança social que incumbem ao Estado.

4. Por todas estas razões, a Associação Lisbonense de Proprietários emite parecer negativo em relação a este diploma, salientando as graves consequências que resultariam do mesmo para os proprietários e para o próprio mercado de arrendamento, que corre o risco de nunca recuperar destas sucessivas iniciativas.

Lisboa, 2 de Junho de 2020

A Direcção da ALP

(Luís Menezes Leitão)

