

Exmo. Senhor
Deputado Dr. Hugo Pires
Coordenador do GT da Habitação, Reabilitação Urbana e
Políticas da Cidade (GTHRUPC) – Comissão de Ambiente,
Ordenamento do Território, Descentralização, Poder
Local e Habitação
Assembleia da República
Palácio de São Bento,
1249-068 Lisboa

N/Referência
Entidades- 04/19
SG/94/OUT/19
02/04/2019

Assunto: Solicitação de Parecer/ Contributos sobre o Pacote de Iniciativas Legislativas sobre a Lei de Bases da Habitação

Exmo. Senhor Coordenador,

Junto temos a honra de enviar a V. Exa. os contributos desta Ordem no que se refere ao *Pacote de Iniciativas Legislativas sobre a Lei de Bases da Habitação*.

Certo da sua atenção,
Com os melhores cumprimentos.

O Bastonário

Jorge Batista da Silva

PRONÚNCIA

(Projeto de Lei nº 843/XIII/3 do Grupo Parlamentar do Partido Socialista que aprova a Lei de Bases da Habitação)

As notas que se seguem são elaboradas na sequência do convite dirigido a esta Ordem dos Notários pela Assembleia da República, no sentido de pronunciar-se, no âmbito de audição, sobre o Projeto de Lei nº 843/XIII/3 que aprova a Lei de Bases da Habitação.

Este projeto de Lei de Bases da Habitação, do Grupo Parlamentar do Partido Socialista, tem por finalidade, de acordo com a respetiva exposição de motivos, a densificação do disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), que estabelece que “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” e define as incumbências do Estado nesse campo.

De acordo com a redação proposta para o artigo 1.º, a referida iniciativa legislativa visa estabelecer “(...) as bases gerais da política de habitação, com vista a garantir a todos o acesso efetivo a uma habitação condigna”, abordando, nos seus nove capítulos, os seguintes temas: (i) direito à habitação, (ii) da habitação e do «habitat», (iii) agentes da política de habitação, (iv) políticas públicas de habitação, (v) instrumentos e transversalidade das políticas públicas de habitação, (vi) acesso ao arrendamento (vii) acesso a casa própria, (viii) programas especiais de apoio e (ix) disposições finais e transitórias.

É efetivamente importante legislarmos no sentido de concretizarmos o direito constitucional a uma habitação digna, onde cada um possa morar com a sua família e permita a todos viver em ambiente fisicamente sadio e que ofereça os serviços básicos para a vida da família.

Torna-se ainda mais premente a defesa deste direito num momento em que nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto existe uma pressão crescente do lado da procura que está a expulsar os cidadãos cada vez mais para a periferia devido ao aumento de preços. À questão de capacidade económica para suportar o aumento do preço dos imóveis e dos arrendamentos, associa-se a crescente pressão turística, a disseminação de estabelecimentos de alojamento local e o

encerramento de lojas históricas. As zonas mais centrais da cidade parecem estar a tornar-se morada exclusiva dos mais ricos e de habitantes temporários, com profundas alterações que acabam por alterar a fisionomia da cidade e por afetar os seus aspetos sociais mais tradicionais. A médio prazo estas alterações poderão ter impactos negativos no turismo visto que a Lisboa tradicional que este procuram deixará de existir.

Sublinhamos ainda a importância desta legislação quando assistimos a comportamentos pouco edificantes de investidores imobiliários que pressionam arrendatários com o propósito de os expulsarem do seu habitat e que afetam principalmente os mais desprotegidos, como os idosos. Tem havido até ameaças e todo o tipo de assédio para forçar os inquilinos a saírem de suas casas, devido ao fenómeno de especulação imobiliária que vai alastrando. É importante por isso que estas pessoas sejam protegidas

No entanto, cabe-nos comentar algumas normas que nos merecem algumas considerações.

A propósito do artigo 10.º do projeto que prevê que o Estado promove o direito a uma morada postal vimos sugerir a criação de uma caixa postal pública em locais de acesso fácil para levantamento de correspondência para todos os que não disponham de uma morada, nomeadamente para os sem-abrigo, mas também para as vítimas de violência doméstica que tenham sido obrigadas a abandonar o lar e para outras situações merecedoras de proteção.

Esta caixa postal pública será fulcral para garantir que estas pessoas continuem a receber correspondência fundamental para receber prestações sociais, candidatarem-se a empregos e manterem-se em contacto com os seus amigos e familiares.

A norma prevista na alínea a) do n.º 6 do artigo 11.º do projeto também nos parece excessiva ao estabelecer a impenhorabilidade da casa de morada de família para satisfação de créditos fiscais ou contributivos.

Já está consagrada a proibição da venda da casa de morada de família para a satisfação de créditos fiscais ou contributivos, que resultou da Lei 13/2016, de 23 de maio, e será violador do interesse público proibir a penhora da casa de morada de família na medida em que a penhora é apenas uma garantia.

Pela penhora o exequente adquire o direito a ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, conforme prevê o n.º 1 do artigo 822.º do Código Civil.

O direito à habitação em nada está prejudicado em caso de penhora do imóvel pois não existe posse do mesmo por terceiros, mantendo-se a posse na esfera jurídica dos proprietários.

Com a norma proposta pelo Partido Socialista o Estado deixará de ter uma garantia de recebimento pelos seus créditos e os devedores poderão livremente alienar o seu imóvel para, nomeadamente, pagar a outros credores sem que se entenda a razão desta alteração legislativa que prejudica de forma desproporcionada o Estado.

Entendemos elogiar a norma prevista no n.º 2 do artigo 74.º do projeto que prevê a proteção do direito à habitação dos cidadãos em caso de incumprimento dos respetivos contratos de empréstimo à habitação por parte destes, na medida em que desta forma as entidades de crédito terão de avaliar os empréstimos para compra de habitação de forma mais responsável e, em momentos de crise, estudarão com os cidadãos devedores outras soluções para além da venda do imóvel e isto permitirá um maior equilíbrio entre as partes ao longo da relação contratual.

Vimos ainda propor que deveria ser inserida uma norma no projecto de lei que determinasse a criação de um certificado simplificado para aferição prévia da possibilidade de constituição de propriedade horizontal no momento do exercício do direito de preferência que poderia ser emitido pelos municípios e outras entidades como os serviços do Instituto de Registos e Notariado e os cartórios notariais.

Entendemos, por fim, que deverá ser criada uma norma que preveja que o Estado deverá promover o registo predial de todos os imóveis de que seja titular, publicar a listagem em site público, com a designação da entidade que o administra, a indicação do fim a que está afeto ou que está devoluto. Os prédios devolutos suscetíveis de serem dedicados à habitação deverão integrar uma bolsa de imóveis que deverão estar disponíveis para alienação em hasta pública ou arrendamento através de concurso público.

Lisboa, 2 de abril de 2019

O Bastonário

Jorge Batista da Silva

PRONÚNCIA

(Projeto de Lei nº 1057/XIII/3 do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda que aprova a Lei de Bases da Habitação)

As notas que se seguem são elaboradas na sequência do convite dirigido a esta Ordem dos Notários pela Assembleia da República, no sentido de pronunciar-se, no âmbito de audição, sobre o Projeto de Lei nº 1057/XIII/3 que aprova a Lei de Bases da Habitação.

Este projeto de Lei de Bases da Habitação, do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, tem por finalidade, de acordo com a respetiva exposição de motivos, a densificação do disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), que estabelece que “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” e define as incumbências do Estado nesse campo.

É efetivamente importante legislarmos no sentido de concretizarmos o direito constitucional a uma habitação digna, onde cada um possa morar com a sua família e permita a todos viver em ambiente fisicamente sadio e que ofereça os serviços básicos para a vida da família.

Torna-se ainda mais premente a defesa deste direito num momento em que nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto existe uma pressão crescente do lado da procura que está a expulsar os cidadãos cada vez mais para a periferia devido ao aumento de preços. À questão de capacidade económica para suportar o aumento do preço dos imóveis e dos arrendamentos, associa-se a crescente pressão turística, a disseminação de estabelecimentos de alojamento local e o encerramento de lojas históricas. As zonas mais centrais da cidade parecem estar a tornar-se morada exclusiva dos mais ricos e de habitantes temporários, com profundas alterações que acabam por alterar a fisionomia da cidade e por afetar os seus aspetos sociais mais tradicionais. A médio prazo estas alterações poderão ter impactos negativos no turismo visto que a Lisboa tradicional que este procuram deixará de existir.

Sublinhamos ainda a importância desta legislação quando assistimos a comportamentos pouco edificantes de investidores imobiliários que pressionam arrendatários com o propósito de os

expulsarem do seu habitat e que afetam principalmente os mais desprotegidos, como os idosos. Tem havido até ameaças e todo o tipo de assédio para forçar os inquilinos a saírem de suas casas, devido ao fenómeno de especulação imobiliária que vai alastrando. É importante por isso que estas pessoas sejam protegidas

No entanto, cabe-nos comentar algumas normas que nos merecem algumas considerações.

Desde logo o artigo 12.º do projeto preocupa-nos ao prever para os arrendatários de habitações despejados por motivos de expropriação a compensação de todos os danos diretos e indiretos infligidos, sem prejuízo da indemnização prevista no Código das Expropriações

Alertamos para a necessidade de rever com cautela as compensações por expropriação para além do que já está previsto no Código das Expropriações na medida em que poderão tornar economicamente inviáveis algumas obras de interesse público.

O n.º 1 do artigo 23.º do Código das Expropriações já prevê a obrigação de o expropriante ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data, o que corresponde a uma justa indemnização.

Acrescer a esta indemnização uma compensação por todos os danos diretos e indiretos, especialmente no caso dos danos indiretos, pode levar ao pagamento de indemnizações excessivas por danos que poderão não merecer a proteção do Direito.

A justa indemnização deve respeitar o princípio da equivalência de valores expulsando desta equivalência valores especulativos ou ficcionados, perturbadores da justa medida que deve existir entre as consequências da expropriação e a sua indemnização, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 62.º da Constituição.

A propósito do artigo 16.º do projeto vimos sugerir a criação de uma caixa postal pública em locais de acesso fácil para levantamento de correspondência para todos os que não disponham de uma morada, nomeadamente para os sem-abrigo, mas também para as vítimas de violência doméstica que tenham sido obrigadas a abandonar o lar e para outras situações merecedoras de proteção.

Esta caixa postal pública será fulcral para garantir que estas pessoas continuem a receber correspondência fundamental para receber prestações sociais, candidatarem-se a empregos e manterem-se em contacto com os seus amigos e familiares.

A norma prevista na alínea a) do n.º 7 do artigo 17.º do projeto também nos parece excessiva ao estabelecer a impenhorabilidade da casa de morada de família para satisfação de créditos fiscais ou contributivos.

Já está consagrada a proibição da venda da casa de morada de família para a satisfação de créditos fiscais ou contributivos, que resultou da Lei 13/2016, de 23 de maio, e será violador do interesse público proibir a penhora da casa de morada de família na medida em que a penhora é apenas uma garantia.

Pela penhora o exequente adquire o direito a ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, conforme prevê o n.º 1 do artigo 822.º do Código Civil.

O direito à habitação em nada está prejudicado em caso de penhora do imóvel pois não existe posse do mesmo por terceiros, mantendo-se a posse na esfera jurídica dos proprietários.

Com a norma proposta pelo Bloco de Esquerda o Estado deixará de ter uma garantia de recebimento pelos seus créditos e os devedores poderão livremente alienar o seu imóvel para, nomeadamente, pagar a outros credores sem que se entenda a razão desta alteração legislativa que prejudica de forma desproporcionada o Estado.

Entendemos elogiar a norma prevista na alínea b) do n.º 7 do artigo 17.º do projeto que prevê a extinção do empréstimo para aquisição de habitação própria e permanente com a entrega da habitação, na medida em que desta forma as entidades de crédito terão de avaliar os empréstimos para compra de habitação de forma mais responsável e, em momentos de crise, estudarão com os cidadãos devedores outras soluções para além da venda do imóvel e isto permitirá um maior equilíbrio entre as partes ao longo da relação contratual.

No artigo 18.º do projeto prevê-se o exercício do direito de preferência do arrendatário relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal pela quota-parte do prédio correspondente à permutagem do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão.

Esse direito já está atualmente consagrado na redação do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, introduzida pela Lei 64/2018, de 29 de outubro.

A este propósito pensamos que deveria ser inserida uma norma no projecto de lei que determinasse a criação de um certificado simplificado para aferição prévia da possibilidade de constituição de propriedade horizontal no momento do exercício do direito de preferência que poderia ser emitido pelos municípios e outras entidades como os serviços do Instituto de Registos e Notariado e os cartórios notariais.

Entendemos, por fim, que deverá ser criada uma norma que preveja que o Estado deverá promover o registo predial de todos os imóveis de que seja titular, publicar a listagem em site público, com a designação da entidade que o administra, a indicação do fim a que está afeto ou que está devoluto. Os prédios devolutos suscetíveis de serem dedicados à habitação deverão integrar uma bolsa de imóveis que deverão estar disponíveis para alienação em hasta pública ou arrendamento através de concurso público.

Lisboa, 2 de abril de 2019

O Bastonário

Jorge Batista da Silva

PRONÚNCIA

(Projeto de Lei nº 1023/XIII/3 do Partido Comunista Português que aprova a Lei de Bases da Habitação)

As notas que se seguem são elaboradas na sequência do convite dirigido a esta Ordem dos Notários pela Assembleia da República, no sentido de pronunciar-se, no âmbito de audição, sobre o Projeto de Lei nº 1023/XIII/3 que aprova a Lei de Bases da Habitação.

Este projeto de Lei de Bases da Habitação, do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, tem por finalidade, de acordo com a respetiva exposição de motivos, a densificação do disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), que estabelece que “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” e define as incumbências do Estado nesse campo.

É efetivamente importante legislarmos no sentido de concretizarmos o direito constitucional a uma habitação digna, onde cada um possa morar com a sua família e permita a todos viver em ambiente fisicamente sadio e que ofereça os serviços básicos para a vida da família.

Torna-se ainda mais premente a defesa deste direito num momento em que nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto existe uma pressão crescente do lado da procura que está a expulsar os cidadãos cada vez mais para a periferia devido ao aumento de preços. À questão de capacidade económica para suportar o aumento do preço dos imóveis e dos arrendamentos, associa-se a crescente pressão turística, a disseminação de estabelecimentos de alojamento local e o encerramento de lojas históricas. As zonas mais centrais da cidade parecem estar a tornar-se morada exclusiva dos mais ricos e de habitantes temporários, com profundas alterações que acabam por alterar a fisionomia da cidade e por afetar os seus aspetos sociais mais tradicionais. A médio prazo estas alterações poderão ter impactos negativos no turismo visto que a Lisboa tradicional que este procuram deixará de existir.

Sublinhamos ainda a importância desta legislação quando assistimos a comportamentos pouco edificantes de investidores imobiliários que pressionam arrendatários com o propósito de os

expulsarem do seu habitat e que afetam principalmente os mais desprotegidos, como os idosos. Tem havido até ameaças e todo o tipo de assédio para forçar os inquilinos a saírem de suas casas, devido ao fenómeno de especulação imobiliária que vai alastrando. É importante por isso que estas pessoas sejam protegidas

No entanto, cabe-nos comentar algumas normas que nos merecem algumas considerações.

Desde logo o artigo 13.º do projeto preocupa-nos ao prever para os arrendatários de habitações despejados por motivos de expropriação a compensação de todos os danos diretos e indiretos infligidos, sem prejuízo da indemnização prevista no Código das Expropriações

Alertamos para a necessidade de rever com cautela as compensações por expropriação para além do que já está previsto no Código das Expropriações na medida em que poderão tornar economicamente inviáveis algumas obras de interesse público.

O n.º 1 do artigo 23.º do Código das Expropriações já prevê a obrigação de o expropriante ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data, o que corresponde a uma justa indemnização.

Acrescer a esta indemnização uma compensação por todos os danos diretos e indiretos, especialmente no caso dos danos indiretos, pode levar ao pagamento de indemnizações excessivas por danos que poderão não merecer a proteção do Direito.

A justa indemnização deve respeitar o princípio da equivalência de valores expulsando desta equivalência valores especulativos ou ficcionados, perturbadores da justa medida que deve existir entre as consequências da expropriação e a sua indemnização, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 62.º da Constituição.

No n.º 7 do artigo 18.º do projeto prevê-se o exercício do direito de preferência do arrendatário relativamente ao locado arrendado em caso de edifício em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, ou seja, em edifícios que reúnem condições para ser constituída a propriedade horizontal mas tal não sucedeu.

Esse direito já está atualmente consagrado na redação do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, introduzida pela Lei 64/2018, de 29 de outubro.

A este propósito pensamos que deveria ser inserida uma norma no projeto de lei que determinasse a criação de um certificado simplificado para aferição prévia da possibilidade de constituição de propriedade horizontal no momento do exercício do direito de preferência que poderia ser emitido pelos municípios e outras entidades como os serviços do Instituto de Registos e Notariado e os cartórios notariais.

A propósito do artigo 19.º do projeto vimos sugerir a criação de uma caixa postal pública em locais de acesso fácil para levantamento de correspondência para todos os que não disponham de uma morada, nomeadamente para os sem-abrigo, mas também para as vítimas de violência doméstica que tenham sido obrigadas a abandonar o lar e para outras situações merecedoras de proteção.

Esta caixa postal pública será fulcral para garantir que estas pessoas continuem a receber correspondência fundamental para receber prestações sociais, candidatarem-se a empregos e manterem-se em contacto com os seus amigos e familiares.

A norma prevista na alínea a) do n.º 8 do artigo 22.º do projeto também nos parece excessiva ao estabelecer a impenhorabilidade da casa de morada de família para satisfação de créditos fiscais ou contributivos.

Já está consagrada a proibição da venda da casa de morada de família para a satisfação de créditos fiscais ou contributivos, que resultou da Lei 13/2016, de 23 de maio, e será violador do interesse público proibir a penhora da casa de morada de família na medida em que a penhora é apenas uma garantia.

Pela penhora o exequente adquire o direito a ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, conforme prevê o n.º 1 do artigo 822.º do Código Civil.

O direito à habitação em nada está prejudicado em caso de penhora do imóvel pois não existe posse do mesmo por terceiros, mantendo-se a posse na esfera jurídica dos proprietários.

Com a norma proposta pelo Partido Comunista Português o Estado deixará de ter uma garantia de recebimento pelos seus créditos e os devedores poderão livremente alienar o seu imóvel para, nomeadamente, pagar a outros credores sem que se entenda a razão desta alteração legislativa que prejudica de forma desproporcionada o Estado.

Entendemos elogiar a norma prevista na alínea b) do n.º 8 do artigo 22.º do projeto que prevê a extinção do empréstimo para aquisição de habitação própria e permanente com a entrega da

habitação, na medida em que desta forma as entidades de crédito terão de avaliar os empréstimos para compra de habitação de forma mais responsável e, em momentos de crise, estudarão com os cidadãos devedores outras soluções para além da venda do imóvel e isto permitirá um maior equilíbrio entre as partes ao longo da relação contratual.

Cabe ainda referir que nos parece excessiva norma do n.º 1 do artigo 41.º ao prever que o município com o reconhecimento da declaração de situação de carência habitacional pode proceder à posse administrativa de fogos com uso habitacional, devolutos ou sem utilização há mais de um ano, após a notificação. Apesar da propriedade da habitação ter uma função social a posse administrativa de um imóvel devoluto ou sem utilização ao fim de tão pouco tempo é exagerada. Acresce que a norma não tem nenhuma válvula de escape, nomeadamente quando a não utilização ocorra por motivos justificados como é caso dos nossos emigrantes ou em situação de doença ou incapacidade do proprietário que o obrigue a ir viver com familiares ou num lar.

Entendemos, por fim, que deverá ser criada uma norma que preveja que o Estado deverá promover o registo predial de todos os imóveis de que seja titular, publicar a listagem em site público, com a designação da entidade que o administra, a indicação do fim a que está afeto ou que está devoluto. Os prédios devolutos suscetíveis de serem dedicados à habitação deverão integrar uma bolsa de imóveis que deverão estar disponíveis para alienação em hasta pública ou arrendamento através de concurso público.

Lisboa, 2 de abril de 2019

O Bastonário

Jorge Batista da Silva