



AUDIÇÃO PARLAMENTAR - LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

(PJL Nº 843/XIII ; PJL Nº 1023/XIII e PJL Nº 1057/XIII/4ª)

I – INTRODUÇÃO

A habitação é um direito constitucional que tem vindo a ser posto em causa, sobretudo nos principais centros urbanos onde há falta de oferta habitacional a preços que a generalidade das famílias portuguesas possa pagar, quer no mercado de compra e venda, quer no mercado de arrendamento urbano.

Sendo a habitação o núcleo da vida de qualquer cidadão, através da qual se garante a necessária estabilidade e prevenção de riscos que ponham em causa outros direitos tais como o da saúde, mobilidade, educação ou o emprego, é urgente partir de um pressuposto que garanta o acesso à habitação condigna, cabendo ao Estado esta responsabilidade. O princípio da aprovação de uma Lei de Bases da Habitação é, por si só, de ressalvar, sobretudo num período em que os problemas habitacionais nas principais cidades do País têm vindo a agravar-se, exigindo uma urgente e necessária ação, que promova um aumento da oferta a preços controlados e adequados às necessidades da procura.

II – CONSIDERAÇÕES

Reportando aos principais constrangimentos detetados no ordenamento português, os mesmos prendem-se sobretudo com a incapacidade em tornar o mercado de arrendamento habitacional atrativo, quer para os senhorios, quer para os arrendatários. Os primeiros, sobretudo devido à falta de confiança que têm neste mercado e pouca rentabilidade que este negócio encerra, associado a uma fiscalidade excessiva, e para os arrendatários devido ao facto de o mercado não proporcionar oferta suficiente e adequada.



Tendo em conta os problemas habitacionais que se vivem nas principais cidades portuguesas a APEMIP entende que o Estado, quer por via do poder central, quer por via das Autarquias, tem um papel determinante na promoção da habitação para os cidadãos nacionais a valores que impeçam que estes ultrapassem a sua taxa de esforço.

Sobre os Projetos de Lei de Bases da Habitação do Partido Socialista (PS), do Partido Comunista Português (PCP) e do Bloco de Esquerda (BE), seguem abaixo as seguintes considerações:

1. A APEMIP defende que o proprietário de um prédio urbano ou fracção autónoma para fim habitacional, não pode nem deve assegurar a função social do seu património, sendo a função social da habitação uma responsabilidade que cabe ao Estado e não aos privados;
2. A APEMIP considera que os três projetos de lei apresentados pecam pela ausência de proteção aos proprietários, em casos específicos de incumprimento por parte dos seus arrendatários, designadamente em atuações dolosas e de má-fé.

Sobre o Projeto de Lei Nº 843/XIII, do Partido Socialista:

Artigo 11º : . No que diz respeito ao impeditivo legal proposto do despejo nos meses de Inverno, questiona-se a APEMIP que entidade garantirá a compensação ao proprietário pela ausência do cumprimento do pagamento de renda pelo inquilino. Já no que diz respeito ao despejo forçado, que se traduz no presente projeto designadamente numa situação de insolvência, questiona-se os casos em que esta é dolosa;

Artigo 16º ,3): A APEMIP considera que ao proprietário cabe o realojamento do inquilino em casos específicos como o da realização de obras de melhoramento do locado, no entanto, não concorda com a imposição, para este, de realojar o inquilino em lugar à escolha do mesmo, com todas as implicações e encargos daí advenientes.



Sobre o Projeto de Lei PJI Nº 1023/XIII, do Partido Comunista Português:

Art.º 6: A APEMIP considera que o proprietário de um prédio urbano ou fração autónoma para fim habitacional, não pode nem deve assegurar a função social do seu património, sendo a função social da habitação uma responsabilidade que cabe ao Estado e não aos proprietários;

Sem prejuízo do acima exposto, a APEMIP considera que, em zonas que sejam identificadas como de forte carência habitacional, o Estado possa acionar um mecanismo de requisição de casas devolutas, garantindo a adequada compensação aos proprietários, e dirigindo estes ativos para o mercado de arrendamento, colmatando as necessidades dos cidadãos;

Art.º12, 3): a APEMIP opõe-se ao estabelecimento de quotas para Alojamento Local, por entender que o turismo, aliado ao imobiliário, são os principais combustíveis da recuperação Económica do País, sendo também um chamariz para os investidores nacionais e estrangeiros. Existe demasiado populismo à volta do impacto que o mercado de Alojamento Local tem na vida das pessoas e famílias, sobretudo as que vivem nos centros das principais cidades do País, mas é necessário lembrar que este mercado foi a pedra de toque para a dinamização do sector imobiliário e da economia do País: trouxe investimento, incentivou a reabilitação urbana, redinamizou os centros das cidades e salvou sectores como os da construção, criando ainda muito emprego e oportunidades da criação do próprio negócio. Os anticorpos que se geram à volta deste mercado são por isso desmedidos, principalmente se prós e contras forem colocados numa balança. O mercado de alojamento local não pode ser por isso o bode expiatório para os problemas habitacionais a que hoje assistimos, e todas as eventuais mexidas neste mercado podem pôr em causa a dinâmica não só deste mercado em particular, mas de todo o sector imobiliário, e também da construção;

Sobre o Projeto de Lei Nº 1057/XIII/4ª), do Bloco de Esquerda:

Artigo 4º, 1): A APEMIP considera que o proprietário de um prédio urbano ou fração autónoma para fim habitacional, não pode nem deve assegurar a função social do seu património, sendo a função social da habitação uma responsabilidade que cabe ao Estado e não aos proprietários



Artigo 5º, 1): A especulação imobiliária é uma preocupação da APEMIP, na medida em que a acelerada escalada de preços é prejudicial para os jovens e famílias portuguesas, por não conseguirem acompanhar tal realidade. Idealmente, a valorização imobiliária seria sustentada, mas para tal seria necessário existir no mercado um equilíbrio entre a oferta e a procura imobiliária. O que se verifica atualmente é uma ausência de stock que influencia o valor a que as casas são colocadas no mercado, quer por via da compra e venda, quer por via do arrendamento, dando-se o natural e económico fenómeno da lei da oferta e da procura (quando existe pouca oferta e muita procura, o produto valoriza). Desta forma, a especulação só poderá ser combatida com a introdução de ativos no mercado, a preços que os portugueses possam pagar, e neste aspeto, é necessária a intervenção do Estado, pois o mercado, por si só, não garantirá a oferta a preços controlados.

Já no que concerne ao “açambarcamento massivo de habitações para as retirar do mercado” e aos “atos tendentes a transformar a habitação num simples veículo financeiro”, a APEMIP considera, desde logo, que há uma ausência de definição do conceito de “açambarcamento massivo”. Já no que diz respeito à habitação enquanto veículo financeiro, há que referir que tal sempre aconteceu, uma vez que a habitação, quer por via do mercado de transações, quer por via no mercado de arrendamento, insere-se enquanto atividade económica.

Artigo 5º, 3): A compra de habitação pode e deve constituir um meio de aquisição de direitos de residência durante determinado período de tempo, à semelhança do que acontece em outros países, e pelas contrapartidas que traz para a economia.

Neste aspeto, importa referir e recordar as vantagens que o Programa de Autorização de Residência para Atividades de Investimento (ARI) trouxeram para o País, nomeadamente por via da dinamização do sector imobiliário que estava absolutamente estagnado (à data da criação deste mecanismo), estendendo-se a outros sectores da Economia desde a construção, comércio, turismo, hotelaria, entre outros, tendo promovido a criação de emprego e de valor.

Artigo 11º 1): A APEMIP entende que este artigo peca por defeito, na medida em que não evidencia em que termos é que o direito à permanência na habitação e no *habitat* deve ser estabelecido;

Artigo 12º: Não há justificação para que haja direito à compensação por despejo nas situações em que o arrendatário seja incumpridor, designadamente pela ausência do pagamento de



rendas ao proprietário, que não poderá ter obrigação de o compensar, nem tão pouco o Estado o deve fazer;

Artigo 15º, 3): A APEMIP considera que ao proprietário cabe o realojamento do inquilino em casos específicos como o da realização de obras de melhoramento do locado, no entanto, não concorda com a imposição, para este, de realojar o inquilino em lugar à escolha do mesmo;

Artigo 17º : A APEMIP defende o direito à proteção e acompanhamento no despejo da habitação permanente. No entanto, no que diz respeito a situações específicas tais como as originárias em dolo ou má-fé por parte do inquilino, não pode ser imposto ao proprietário a solução para garantir esta proteção, cabendo a mesma ao Estado, como aliás lhe deve caber encontrar soluções para os problemas de acesso à habitação, sem deixar de defender os critérios de equidade entre este direito e o direito de propriedade. No que diz respeito ao impeditivo legal proposto do despejo nos meses de Inverno, questiona-se a APEMIP, que entidade garantirá a compensação ao proprietário da ausência do cumprimento do pagamento de renda pelo inquilino;

Artigo 18º 3): No que ao direito de preferência respeita, parece demasiado oneroso para o proprietário do imóvel ter de esperar 90 dias para obter uma resposta por parte do arrendatário que pretenda exercer este direito. Se por mera hipótese o arrendatário resolve não exercer o direito de preferência passados 89 dias, o proprietário nessa altura poderá já ter perdido outras oportunidades de negócio de venda, pois, um possível interessado na compra pode não estar na disponibilidade de aguardar tanto tempo por uma resposta. Entendemos que deve encontrar-se um período temporal equilibrado que assegure os interesses de ambas as partes, que não o prazo proposto de 90 dias;

Artigo 20º 7): A APEMIP entende que carece de definição o ato de “absentismo” por parte do proprietário;

Artigo 22º 2): A APEMIP opõe-se ao estabelecimento de quotas para afetação de unidades habitacionais a atividade económica, como por exemplo a atividade de Alojamento Local. O estabelecimento de quotas poderá resultar na desvalorização do ativo imobiliário do proprietário pelo condicionamento do mesmo às referidas quotas, refletindo-se assim mais uma vez no direito de propriedade;



Artigo 23º 3): É entendimento da APEMIP que o Estado deve fiscalizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente no que diz respeito à existência de um mercado paralelo que funciona à margem da regulamentação.

Fiscalizar os anúncios de entidades privadas ou coletivas não parece a solução que impeça a realização de negócios reais ou marginais, designadamente porque, entre as partes, poderão sempre, *a posteriori*, ser renegociadas as condições para realização do negócio.