

ACTA Nº 1 DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

Aos vinte e sete dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e doze, pelas dezoito horas, reuniu pela primeira vez em sessão ordinária o Conselho Municipal de Habitação de Lisboa, na Sala do Arquivo dos Paços do Concelho de Lisboa.

Estiveram presentes os seguintes membros permanentes, nos termos do número 1 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa:

- **António Luis Santos da Costa**, Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, também na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Habitação;
- **Maria Helena do Rego da Costa Salema Roseta**, Vereadora do Pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa;
- **Manuel Sande e Castro Salgado**, Vereador do Pelouro da Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Lisboa;
- **Fernando Manuel Moreno d'Eça Braancamp**, na qualidade de Presidente da 6ª Comissão Permanente de Habitação, Reabilitação Urbana e Bairros Municipais da Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Maria Isabel Baptista Ribeiro Pereira**, na qualidade de Presidente da Comissão Arbitral Municipal;
- **Mário Rui André**, em substituição de Pedro Santana Lopes, Provedor da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, por motivo de impedimento deste;
- **António Fernando da Silveira Machado**, na qualidade de representante da AIL – Associação dos Inquilinos Lisbonenses;
- **Luis de Menezes Leitão**, na qualidade de Presidente da ALP - Associação Lisbonense de Proprietários;
- **José Tomaz Gomes**, na qualidade de Presidente da AECOPS- Associação de Empresas de Construção de Obras Públicas e Serviços;

- **Luis Carvalho Lima**, na qualidade de Presidente da APEMIP- Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal;
- **Henrique de Polignac de Barros**, na qualidade de Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários;
- **Manuel Fernando Martins Tereso**, na qualidade de representante da FENACHE- Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica;
- **João Mateus do Vale**, na qualidade de representante efectivo das Cooperativas de Habitação não inscritas na FENACHE;
- **Osvaldo Manuel Fernandes de Sousa**, na qualidade de representante efectivo, da Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio – Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental;
- **António Cristino**, na qualidade de representante efectivo, da Associação de Moradores do Bairro Municipal Padre Cruz - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte;
- **Carlos Cardoso**, na qualidade de representante efectivo, da Associação de Moradores do Bairro Municipal das Furnas - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte;
- **José Moreira**, na qualidade de representante suplente, da Associação de Moradores do Bairro Municipal dos Alfinetes/Salgadas - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental;
- **Gilda Caldeira**, na qualidade de representante efectiva, da Plataforma Moradores Unidos - Associação de Moradores do Bairro Municipal da Boavista - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Centro – Centro Histórico;
- **Paula Joaquim**, na qualidade de representante efectiva, da Associação de Moradores do Bairro Sete Céus – AUGIs – Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **António Moreira da Fonte**, na qualidade de representante efectivo, da Associação de Moradores das Galinheiras – AUGIs – Bairros BIP/ZIP não municipais;

- **Miguel Ferreira**, na qualidade de representante efectivo, do PRODAC NORTE – Outros Bairros/Mistos - Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Sidónio Garcia**, na qualidade de representante efectivo, da Comissão Administrativa da Azinhaga dos Lameiros e Quinta das Camareiras - AUGIs – Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **António Paulo Quadrado Afonso**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do PPD/PSD na Assembleia Municipal de Lisboa, por impedimento do deputado municipal António Prôa;
- **Gonçalo da Câmara Pereira**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do PPM na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **José Sobreda Antunes**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal de Os Verdes na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **João Diogo Moura**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do CDS-PP na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Rita Conceição Carraça Magrinho**, deputada municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do PCP na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **António Arruda**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do MPT na Assembleia Municipal de Lisboa, por impedimento do deputado John Rosas Baker.

Não estiveram presentes nem se fizeram representar os seguintes membros permanentes do Conselho Municipal de Habitação:

- **Armandinho Sá**, representante designado pela SOLIM – DAH Solidariedade Emigrante;

- **Maria Helena Ribeiro Almeida Costa Noguês**, representante efectiva, da Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental;
- **Nuno Santos**, representante efectivo, da Associação de Moradores Viver Melhor no Beato - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental;
- **Nuno Franco**, representante efectivo, da Associação Renovar a Mouraria – Bairros Históricos - Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Filipe Lopes**, deputado municipal, representante dos Deputados Independentes do Movimento Cidadãos por Lisboa na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Miguel Coelho**, deputado municipal, representante do Grupo Municipal do Partido Socialista na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Joana Mortágua**, deputada municipal, representante do Grupo Municipal de Lisboa do Bloco de Esquerda na Assembleia Municipal de Lisboa.

Esteve presente, na qualidade de convidada, a Dr.^a **Susana Larisma**, em representação do MAMAOT – Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

Estiveram também presentes, na qualidade de convidados e nos termos do nº 2 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, o **Professor Doutor Diogo Freitas do Amaral**, o **Eng.º Fonseca Ferreira** e a **Dr.^a Sofia Galvão**.

Nos termos do nº 5 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, ou seja, na qualidade de participantes permanentes, com o estatuto de observadores mas sem direito de voto, estiveram presentes a **Eng.^a Marta Sotto-Mayor**, na qualidade de Directora Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social da Câmara Municipal de Lisboa, o **Dr. Luis Natal Marques**, presidente do Conselho de Administração da GEBALIS – GESTÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS

DE LISBOA EEM, a **Eng.^a Conceição Nunes**, administradora em representação do Conselho de Administração da EPUL- Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, e a **Dr.^a Helena Lucas** (directora de Gestão Urbanística) e a **Dr.^a Teresa do Passo**, esta última na qualidade de presidente do Conselho de Administração, ambas representando a SRU – Lisboa Ocidental – Sociedade de Reabilitação Urbana.

Nos termos do nº 6 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, ou seja, com o estatuto de observadores, estiveram presentes ainda outras personalidades, tais como o **Dr. Luis Silva**, em representação do Conselho Distrital de Lisboa da Ordem dos Advogados, o **Eng.º Carlos Mineiro Aires**, presidente do Conselho da Ordem dos Engenheiros Região Sul, o **Arquitecto Rui Leonel Gomes Alexandre**, presidente do Conselho Directivo da Ordem dos Arquitectos – Secção Regional Sul, o **Eng.º Jorge Dias**, coordenador do Observatório da Habitação, na qualidade de representante do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o **Dr. João Carvalhosa**, na qualidade de presidente da APHM – Associação Portuguesa de Habitação Municipal e do CECODHAS.P – Comité Português de Coordenação da Habitação Social, e outras.

A reunião teve a seguinte Ordem de Trabalhos:

1. Instalação do Conselho Municipal de Habitação;
2. Debate sobre a Proposta de Lei 38/XII – Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano; e
3. Outros assuntos.

Antes de dar início à ordem de trabalhos, o Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, na qualidade de presidente deste Conselho Municipal de Habitação, deu as boas vindas tanto aos membros do Conselho como aos demais presentes, considerando uma grande honra e um grande prazer presidir à primeira reunião de um novo Conselho, surgido na sequência de uma proposta da Sr^a Vereadora Helena Roseta e cuja composição foi aprovada numa das últimas reuniões da

Assembleia Municipal, sendo um Conselho com um conjunto de membros permanentes e com a possibilidade de, em função da sua ordem de trabalhos, ter outros participantes.

Continuou dizendo que na presente reunião, como o seu ponto principal se centra no debate da proposta de lei nº 38/XII, que revê o regime jurídico do arrendamento urbano, o Conselho iria contar com a participação e a presença da Dra. Susana Larisma do Gabinete da Sra. Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e Ordenamento do Território, Ministério provedor desta proposta de lei, e tendo a câmara sempre a possibilidade de convidar para participar nas reuniões três individualidades, o convite para participar nesta reunião foi dirigido ao Professor Doutor Diogo Freitas do Amaral, ao Eng.º Fonseca Ferreira e à Dra. Sofia Galvão, aos quatro dando as boas vindas.

De seguida, e antes de passar ao ponto da ordem de trabalhos referente ao novo regime do arrendamento urbano, falou sobre a instalação do Conselho Municipal de Habitação, e como ponto prévio colocou a questão da necessidade de, nos termos do regulamento, o Conselho Municipal dever ter dois representantes das AUGIS (Áreas Urbanas de Génese Ilegal) no quadro dos bairros BIP/ZIP não municipais; ora, havendo vagas no Conselho e estando prevista na nota final do regulamento a possibilidade de completar a lista por deliberação da Câmara, ouvido o Conselho e sem necessidade de revisão do regulamento, entendeu a Câmara Municipal que seria vantajoso para o município o reforço da representação das AUGIS no Conselho, tendo a Câmara aprovado este entendimento sob condição de o mesmo ser posteriormente submetido à votação e aprovação do Conselho, sendo validado no caso de ocorrer esta última; portanto, se o Conselho desse um parecer favorável, a aprovação pela Câmara seria ratificada e possibilitaria o convite, ao efectivo e ao suplente, para integrarem o Conselho; já se o parecer fosse negativo a condição não se verificaria, e a deliberação da Câmara caducaria por não preenchimento da condição.

Salientou ser o Conselho totalmente livre e estar no escrupuloso cumprimento da Lei, passando então a apresentar a proposta, no sentido de Sidónio Garcia, da Azinhaga dos Lameiros, ser designado representante efectivo, e de Célia Cristina Baptista Pereira, do Bairro dos Sete Céus, ser designada como representante suplente; colocada à votação dos membros permanentes, foi a proposta aprovada com uma abstenção, pelo que Sidónio Garcia passou a membro efectivo e Célia Cristina Baptista Pereira passou a membro suplente do Conselho Municipal de Habitação.

De seguida, a Sr^a Vereadora Helena Roseta fez uma intervenção no sentido de salientar que os termos de posse só poderiam ser assinados depois de a assembleia ter tomado posse, pelo que o Sr. Presidente daria naquele momento posse aos membros, e na parte final da reunião seria formalizada a assinatura, no auto de posse, por todos os membros permanentes.

Na sequência do que o Sr. Presidente passou então ao ponto 2 da ordem de trabalhos, dando a palavra à Dra. Susana Larisma para fazer a apresentação da proposta de Lei, e, posteriormente, aos três convidados, para dizerem de sua justiça se assim o entendessem, depois se abrindo um período de debate a todos os membros do Conselho.

Tomou então a palavra a Dra. Susana Larisma, tendo feito a sua intervenção, a par da projecção de um “power-point”, com o tema “Reforma do Arrendamento Urbano”, nos seguintes termos:

“Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Exmos. Vereadores e demais Membros do Conselho Municipal de Habitação, Exmo. Sr. Presidente da Comissão de Habitação, Exmos. Convidados, Exmos. Senhores e Senhoras

Em primeiro lugar eu gostaria de agradecer o convite que foi dirigido à Sra. Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território para estar presente nesta primeira sessão do Conselho Municipal de Habitação; a Sra.

Ministra não pode estar presente, mas exactamente por que reconhece a importância desta iniciativa da promoção de melhores políticas de Habitação para Lisboa, fez questão de assegurar a presença do Ministério.

Em segundo lugar eu gostaria também, em nome da Sra. Ministra, de saudar esta iniciativa e desejar um profícuo trabalho ao Conselho Municipal de Habitação, que seja um fórum participado, que seja um espaço de diálogo entre os parceiros sociais numa matéria tão fundamental quanto esta da habitação.

As políticas de habitação assumem também elevada importância no programa do Governo e bem assim no Memorando celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, e neste âmbito, volvidos que estão oito meses sobre a tomada de posse deste Governo, foi apresentada à Assembleia da República um pacote de medidas que integram um amplo e profundo conjunto de reformas em matéria de reabilitação urbana e de arrendamento urbano, e que estão vertidas em três propostas de Lei, uma primeira proposta de Lei n.º 24/XII de 30 de Setembro de 2011, referente à reabilitação urbana, uma segunda proposta de lei n.º 38/XII de 30 de Dezembro de 2011, referente ao arrendamento urbano, e uma terceira proposta de lei, a n.º 47/XII, que consagra já uma alteração ao regime de obras em prédios arrendados, adequando também à proposta apresentada em matéria de arrendamento urbano.

Com tais propostas o governo pretende dinamizar o mercado de arrendamento e nessa medida conseguir mais oferta de habitação, a custos mais baixos; seguirei o ponto segundo da ordem dos trabalhos e nessa medida irei apresentar apenas as soluções consagradas na proposta n.º 38/XII, referente ao arrendamento urbano.

Em termos de enquadramento, importa assinalar que este Governo se deparou com uma circunstância de facto: volvida uma centena de anos de congelamento de rendas, este congelamento teve necessariamente os seus custos, os centros das cidades estão degradados e sem população, as periferias estão sobrelotadas, com

o consequente acréscimo de custos de deslocação para os particulares; por outro lado, a reforma de 2006 não logrou atingir os resultados que se pretendiam atingir, quer quanto aos contratos antigos (e estamos a referir-mo-nos em particular aos anteriores aos contratos de habitação celebrados anteriormente a 1990, portanto pré RAU, pré Regime do Arrendamento Urbano), nem foi capaz também de dinamizar a reabilitação urbana; desde 2006, de um universo que é hoje de 255 mil imóveis com rendas antigas congeladas, apenas 3036 rendas foram actualizadas por iniciativa do senhorio; estes dados constam no sistema NRAU e reportam-se a 25/02/2012.

Em termos de enquadramento económico verifica-se, de acordo com os dados provenientes do Censos 2011, que 76% dos portugueses são donos da sua habitação; todavia, o elevado custo e o difícil acesso ao crédito vão impedir milhares de famílias de terem, nos próximos tempos, casa própria, e o arrendamento será a opção natural; a não existência de casas no mercado em quantidade e preços e a preços acessíveis poderá por isso constituir um grave problema.

Por outro lado, a reforma do Regime do Arrendamento Urbano é não só um compromisso assumido no programa do Governo, é também um compromisso assumido no âmbito do Memorando de entendimento assinado com a Troika.

Olhando para o mercado de arrendamento de acordo com os números dos censos de 2001 e 2011, verificamos uma procura crescente justamente do mercado de arrendamento; de 2001 para 2011 o número de arrendados subiu 7,2%, alcançando agora os cerca de 772 mil arrendados; também os fogos vagos aumentaram cerca de 35,1% nesta década, actualmente rondando os 734 846 imóveis vagos.

Por outro lado, verifica-se também na comparação dos contratos antigos (portanto pré RAU) para habitação que esses contratos diminuíram de 2001 para 2011 na

ordem dos 42%: na altura cifravam-se em 440 mil contratos, e actualmente o censo dá nota de 255 mil contratos pré RAU; ora, estes dados dão conta de um elevado potencial de crescimento do mercado de arrendamento; por outro lado, se olharmos para o número de contratos de acordo com a data da sua celebração, verifica-se que 47% do total de arrendamentos é já referente a data posterior a 2006, portanto, pós lei 6/2006, contudo, 33% do total de arrendamentos é ainda reportado a contratos anteriores a 1990, os tais cerca de 255 mil.

Temos também dados referentes aos contratos por faixa etária do inquilino, pré RAU, entre a entrada em vigor do RAU e a lei 2006, e pós 2006, e de facto há diferenças significativas:

- se olharmos para os contratos pré RAU verificamos que cerca de 60% correspondem a inquilinos com mais de 65 anos - esta tendência inverte-se justamente pós 2006;
- se olharmos para os contratos do ponto de vista do valor da renda, verificam-se também grandes disparidades: nos contratos pré RAU, 44% desses contratos tem rendas muito baixas, inferiores a 50 euros mensais, sendo que 70% desses contratos antigos contêm rendas abaixo dos 100 euros mensais; em contrapartida, os contratos pós lei 6/2006 apresentam valores de rendas muito elevados, 32% dos quais acima dos 400 euros mensais.

Feito este diagnóstico, verifica-se portanto: uma procura crescente de arrendamento, mas contudo uma ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis, e por isso a reforma do arrendamento afigurava-se prioritária.

Se olharmos para a proposta de lei 38/XII, verificamos que ela teve em vista o alcance de determinados objectivos:

- pretendeu-se flexibilizar o regime do contrato de arrendamento;

- pretendeu-se promover mecanismos expeditos de cessação do contrato e de desocupação de habitação,
- e pretendeu-se também conjugar o regime do arrendamento urbano com a reabilitação urbana.

Com tudo isto pretende-se dinamizar evidentemente o mercado do arrendamento, aumentar com isso a oferta de habitação a preços acessíveis, aumentar também a segurança jurídica para os senhorios (muitos deles hoje não colocam as suas casas no mercado porque não confiam no mercado de arrendamento) e também evidentemente renovar as cidades, em conjunto com a reabilitação.

A reforma assumiu quatro linhas de actuação:

- uma primeira, de alteração ao regime substantivo que em 2006 ficou consagrado;
- uma segunda, um segundo pilar de revisão do sistema de transição dos contratos antigos para um novo regime;
- uma terceira linha de actuação ao nível do procedimento de despejo, tornando-o mais ágil, e
- uma quarta linha ao nível da melhoria de um enquadramento fiscal,

toda esta actuação tendo em vista evidentemente criar mobilidade no mercado de arrendamento e de trabalho (muitas pessoas hoje estão de certa forma “atadas” ao local onde vivem por terem as suas casas para pagar, e por isso muitas vezes também não aceitam ofertas fora porque isso significa custos acrescidos a nível de habitação); promover a poupança e dinamizar a actividade económica através da revitalização das cidades.

Olhando cada um dos vectores e começando pela alteração ao regime substantivo, a ideia foi conferir maior liberdade às partes promovendo assim o aparecimento de contratos de duração variada, mais ajustados às necessidades do inquilino e do senhorio e, por isso, de cinco anos, de um ano, de dois anos, consoante

exactamente a pretensão das partes; por outro lado pretendeu-se também evitar situações prolongadas de incumprimento, agora o senhorio pode pôr fim ao contrato após dois meses de não pagamento ou atraso do pagamento da renda através de comunicação ao inquilino.

No que respeita à transição do sistema dos contratos antigos para o novo regime criou-se um mecanismo de negociação da renda, que contempla contudo regras especiais; teve-se em conta as situações de carência económica, por um lado, que contempla um período transitório de cinco anos; por outro lado, contemplaram-se também regras especiais para a situação de inquilinos com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%; neste caso pode sempre existir actualização da renda, contudo, o inquilino não sairá do locado a menos que também o pretenda.

Em caso de necessidade de demolição do imóvel ou realização de obras profundas que impliquem a desocupação do locado, em regra o contrato cessa com indemnização, salvo se nos contratos antigos o inquilino tiver idade igual ou superior a 65 anos ou então deficiência com grau de incapacidade superior a 60%: nesse caso haverá sempre lugar a realojamento em condições análogas.

Quanto ao procedimento de despejo, criou-se um mecanismo especial que se pretende que seja mais célere, correrá tanto quanto possível (e quando eu digo isto, é tanto quanto a Constituição nos permitiu) por via extrajudicial; há apenas recurso ao tribunal para acautelar o direito do inquilino se este se opuser a este mesmo procedimento de despejo, ou sempre que, tratando-se de domicílio, seja necessário a autorização do tribunal para entrar nessa mesma habitação.

Do ponto de vista do enquadramento fiscal criou-se um enquadramento programático da tributação das rendas em prédios urbanos, em sede de IRS, (portanto, para as pessoas singulares), que será objecto de diploma próprio.

Passarei de seguida a uma análise comparativa daquele que é o regime hoje e daquelas que são as alterações trazidas com esta nova proposta de lei, evidentemente naquilo que serão as principais alterações, no que respeita à alteração ao regime substantivo e portanto também aos contratos habitacionais.

Deixou de existir um prazo mínimo para os contratos para a habitação, até hoje as partes podiam acordar um prazo certo entre os 5 e os 30 anos e, se nada estipulassem, os contratos consideravam-se celebrados por duração indeterminada salvo, claro está, a situação de habitação não permanente ou para fins transitórios especiais; a partir de agora, de acordo com a proposta de lei, deixa de existir esse prazo mínimo, também se as partes nada disserem o contrato de habitação tem-se por celebrado por prazo certo pelo período mínimo, pelo período de dois anos.

Relativamente à mora, ou seja, o atraso no pagamento, o senhorio passa a poder pôr fim ao contrato após dois meses de não pagamento ou atraso no pagamento dessa renda no mês seguinte; uma vez em cada contrato de arrendamento o inquilino pode pagar, caso em que a resolução ficará sem efeito; se não pagar, deverá desocupar o locado; findo esse período o despejo é possível através do dito mecanismo especial de despejo; até hoje o que existia ou que existe hoje ainda é a possibilidade de o senhorio pôr fim após três meses de não pagamento de renda, contudo os três meses seguintes o inquilino pode ainda pagar deixando a resolução do contrato sem efeito e portanto havia aqui um diferimento do tempo em termos de desocupação mais elevado.

Criou-se também uma nova possibilidade nesta proposta de lei em situações de mora, de curta mora ou seja atrasos reiterados no pagamento de renda que sejam superiores a oito dias, quando se verificarem por 4 vezes em cada período de um ano: conferem ao senhorio o direito a pôr termo ao contrato também por resolução.

Relativamente à denúncia para demolição ou realização de obras profundas que importem desocupação do locado (e aqui referimo-nos apenas aos contratos de duração indeterminada porque é aí que este regime se aplica), a partir de agora a denúncia pode ser feita por mera comunicação ao inquilino; note-se que hoje, ao abrigo da lei, esta denúncia é feita por acção judicial, demorando, muitas vezes, bastante tempo a decorrer o prazo. No prazo de 30 dias as partes devem chegar a um acordo: ou há o pagamento de uma indemnização, ou há o realojamento do inquilino; na falta de acordo, prevalece a regra da indemnização, o que já hoje também existe. A não execução das obras, (salvo se, evidentemente, o senhorio não for responsável por essa não realização das obras) dá lugar ao pagamento por este de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda; pretende-se aqui conferir maior agilidade a este procedimento, mas o senhorio deverá efectivamente cumprir o motivo dessa denúncia, e se não cumprir haverá contrapartida, que é a possibilidade de pagamento de uma indemnização grave de 10 anos no valor da renda.

Relativamente aos contratos para fins não habitacionais, mantém-se a liberdade das partes que já vinha consagrada na lei 6/2006, simplesmente agora, no silêncio das partes quanto à duração desse contrato, ele tem-se por celebrado por cinco anos e já não por 10 anos.

No que concerne ao regime de transição e actualização das rendas houve de facto, agora, uma grande alteração, aos contratos anteriores a 1990 habitacionais: ao abrigo da Lei que hoje ainda vigora, a Lei nº 6/2006, era possível ao senhorio promover a actualização da renda do imóvel apenas nos seguintes casos: se o imóvel estivesse avaliado fiscalmente há menos de 3 anos e se o imóvel estivesse em estado pelo menos médio de conservação, e essa actualização teria lugar, faseadamente, em 2, 5 ou 10 anos consoante as circunstâncias, até um máximo de 4% do valor da habitação; com este novo regime da proposta de Lei 38/XII poderá haver não só uma actualização de rendas, como também a transição do

próprio contrato para o novo regime, através do estabelecimento de um mecanismo de negociação da renda que assenta ou que faz prevalecer o diálogo entre as partes, como já referi, com duas excepções ou duas regras especiais previstas para as situações de carência económica, por um lado, ou para as situações de idade ou deficiência.

Como é que funciona este mecanismo de negociação de renda? É da iniciativa do senhorio, que pode propor a actualização da renda, pode propor o tipo de contrato, pode ser um contrato por prazo certo ou de duração indeterminada e pode igualmente propor a duração do contrato.

O inquilino tem várias hipóteses:

- simplesmente aceita, e nesse caso a renda é actualizada, o contrato terá a duração que foi acordada; se não houver acordo, ele terá a duração de 5 anos, será um contrato celebrado por prazo certo pelo período de 5 anos; ou

- o inquilino contrapõe com nova renda ou com um novo tipo e duração do contrato, havendo duas hipóteses para o senhorio:

- a) ou o senhorio aceita a contraproposta, e nesse caso a renda é actualizada de acordo com a contraproposta apresentada pelo inquilino e o contrato terá a duração que for acordada, sendo que na falta de acordo esse contrato será celebrado por prazo certo de 5 anos;

- b) ou o senhorio pode não aceitar e aqui abrem-se 2 hipóteses para o senhorio:

- este pode denunciar o contrato, mediante o pagamento de uma indemnização equivalente a 5 anos de renda, calculada com base na média da proposta do senhorio e da proposta ou contraproposta do inquilino; ou

- por outro lado, o senhorio pode actualizar a renda de acordo com o valor patrimonial actualizado do imóvel e o contrato considerar-se-á celebrado com prazo certo de 5 anos.

O inquilino pode ainda também denunciar o contrato, e neste caso tem 3 meses para desocupar a habitação, não havendo qualquer actualização de renda.

O inquilino pode ainda invocar as tais circunstâncias de carência económica, ou que tem idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%; invocando circunstâncias de carência económica, haverá lugar a um período transitório de 5 anos em que a actualização da renda estará limitada, far-se-á de acordo com a taxa de esforço correspondente ao rendimento do agregado familiar do inquilino; essa taxa será de 25%, salvo quando o rendimento do agregado familiar do inquilino for inferior, igual ou inferior a 500 €, caso em que a taxa de esforço é apenas de 10%; esta taxa de esforço tem um limite máximo, que corresponderá a 1/15 avos do valor da habitação, 6,7% do valor patrimonial tributário; para quem invocar que tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% aplicar-se-á as regras da negociação, salvo se houver também situação de carência económica, caso em que se aplicam também as regras que referi a propósito da carência económica; em qualquer caso, tratando-se desta situação concreta, não há alteração do tipo do contrato, ou seja, ele continua exactamente o contrato vinculístico para a vida, não haverá cessação, a menos evidentemente que o inquilino aceite essa cessação do contrato.

Relativamente à denúncia para demolição ou obras profundas, como já referi, o senhorio pode denunciar o contrato por mera comunicação, mas para estes contratos antigos, pré 1990, e sempre que haja um inquilino com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com incapacidade superior a 60%, razões de ordem social ou de mobilidade obrigam a que o senhorio deva sempre realojar este inquilino.

Relativamente às situações de transmissão por morte, quando elas tenham lugar para ascendentes, esclareceu-se agora na proposta de lei que apenas as permite para ascendentes em 1.º lugar ou seja, para pais; elimina-se também a

possibilidade de transmissões sucessivas, que hoje ainda estão contempladas na lei 6/2006; por outro lado, sempre que o inquilino para quem seja transmitido este direito tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho essa transmissão não terá lugar; por outro lado, ainda se consagra a possibilidade de transição deste contrato para o novo regime sempre que ocorram duas circunstâncias: se a transmissão tiver lugar para um ascendente com a idade inferior a 65 anos, o contrato passa a ser um contrato por prazo certo pelo período de 2 anos, exactamente como sucede com o regime geral; também quando essa transmissão tenha lugar para descendentes, filhos, quando estes perfizerem os 18 anos ou, estando a estudar, 26 anos, este contrato passa a ser um contrato com prazo certo de 2 anos.

Relativamente aos contratos não habitacionais anteriores a 1995, estabelece também um mecanismo de negociação de renda semelhante ao que se vai consagrar para efeitos das pessoas singulares, privilegiando-se também aqui o diálogo entre as partes; também aqui se prevê uma excepção, ou seja, um regime transitório para as micro entidades, que são aquelas justamente que têm volumes de negócio líquidos não superiores a 500 mil euros, e para aqui também se estabelece um período transitório, como referi, de 5 anos, e o valor da renda é actualizado de acordo com a actualização do valor patrimonial tributário desse imóvel.

Relativamente aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU (pós 1990) há uma aproximação ao regime que agora se institui, ao regime novo, por isso consagra-se a possibilidade de livre denúncia com antecedência não inferior a 2 anos, excluindo-se as situações de idade e situações de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, também aqui um regime de excepção, para estas situações.

Relativamente aos contratos não habitacionais (celebrados na vigência do D.L. nº 257/95), passa a poder ser possível denunciar livremente com uma antecedência não inferior a 2 anos.

Quanto ao procedimento de despejo, é criado agora um mecanismo especial de despejo que, como referi, tanto quanto possível correrá por via extra judicial: pretende-se que seja mais célere, pretende-se que reduza o prazo de despejo para 3 meses, para assim promover a confiança no funcionamento ágil do mercado e por isso também um investimento neste sector.

Este despejo aplica-se às situações que hoje também estão consagradas na lei e que hoje mesmo constituem um título executivo, que são situações em que o contrato se encontra em regra cessado ou que são de prova mais simples:

- a cessação do contrato por revogação ou, por exemplo, duas partes que concordam em pôr fim ao contrato mas contudo, na data em que acordam pôr fim ao contrato, o inquilino não sai e portanto pode-se socorrer deste mecanismo;
- situações também de oposição à renovação: o senhorio opõe-se à renovação nos termos que a lei lhe permite, contudo, chegando ao fim do contrato, o inquilino não sai e portanto também pode socorrer-se desse procedimento;
- situações de não pagamento de renda nos termos que eu há pouco referi, ou seja, por mais de 2 meses, e isso constitui o senhorio no direito de pôr fim ao contrato, contudo o arrendatário não sai, pode o senhorio socorrer-se deste procedimento;
- e as situações também de denúncia, agora por mera comunicação, quer no caso de necessidade de habitação do próprio senhorio ou dos seus filhos ou quer no caso de demolição ou realização de obras profundas: nestas situações pode o senhorio, se tiver o seu contrato regularizado em termos dos serviços de finanças, ter pago o seu imposto de selo, socorrer-se deste mecanismo.

Como funciona este mecanismo? O senhorio, verificado o fundamento de despejo que há pouco referi, pode apresentar um pedido junto do balcão nacional do arrendamento, o Balcão Nacional do Arrendamento por sua vez notifica o inquilino e o inquilino pode agir numa de duas situações:

- ou simplesmente não deduz oposição ao pedido de despejo, e, neste caso, o Balcão Nacional do Arrendamento emite um título de desocupação, e o senhorio pode, com esse título de desocupação, promover a efectivação do mesmo, ou seja, bater à porta do inquilino para este efectivamente desocupar o locado - e aqui haverá apenas intervenção do tribunal se mesmo assim o inquilino não sair do locado (e, nesse caso, tratando-se do domicílio do inquilino, por restrições de ordem constitucional haverá lugar à intervenção do tribunal num processo urgente);

- ou o inquilino pode por outro lado deduzir oposição ao pedido de despejo, e neste caso há lugar à abertura de um processo especial urgente, em que o inquilino deverá pagar caução e depositar as rendas devidas no decurso do processo, caso seja esse o fundamento evidentemente do procedimento especial de despejo, e da consequente oposição; se alguma das partes utilizar abusivamente este procedimento especial de despejo, incorrerá em multa igual a 10 vezes a taxa de justiça devida, justamente para dissuadir qualquer uma das partes, senhorio ou inquilino, de fazer um mau uso deste procedimento.

Em suma, pretende-se com esta proposta de lei agir em três linhas: por um lado, reforçar a liberdade das partes, por outro lado actualizar rendas antigas e permitir a transição dos contratos antigos para o novo regime, e numa terceira linha promover despejos mais rápidos e mais seguros, assim imprimindo uma maior confiança dos proprietários, para que também seja possível promover a aposta na reabilitação urbana, e com isto dinamizar o mercado de arrendamento, proporcionando maior oferta de arrendamento a preços mais acessíveis.

Gostaria de vos dar uma última nota: como referi, o Governo já apresentou à Assembleia da República estas 3 propostas de lei em matéria de reabilitação urbana e de arrendamento urbano, encontrando-se as mesmas neste momento a ser analisadas naquele órgão de soberania; em 16 de Fevereiro último teve lugar o debate na generalidade e os trabalhos da assembleia estão agora a seguir com a análise na especialidade; o Governo continua nesta fase em estreito diálogo com a Assembleia da República e está a acompanhar o procedimento legislativo em curso.

Evidentemente, como todas as propostas de lei, estamos cientes que estas também podem ser melhoradas e afinadas, e por isso sugerimos que quaisquer propostas, reflexões, comentários, sejam remetidos para a Assembleia da República ou para o MAMAOT, para o Ministério da Agricultura, que por sua vez procederá ao correspondente reencaminhamento e uma vez mais agradeço a vossa atenção e desejo-vos um excelente trabalho para o Conselho Municipal de Habitação. Muito Obrigada!”

Seguidamente à intervenção da Dra. Susana Larisma, o Sr. Presidente tomou a palavra para lhe agradecer a mesma e pedir-lhe que permanecesse até ao final dos trabalhos, pois que durante aqueles certamente seriam colocadas algumas questões para as quais a sua presença e comentários seriam de extrema utilidade; o Sr. Presidente pediu então ao Sr. Professor Diogo Freitas do Amaral que iniciasse então a sua intervenção.

Tomou então a palavra o Sr. Professor Diogo Freitas do Amaral, tendo feito a sua intervenção nos seguintes termos:

“Sr. Presidente, Srs. Membros da mesa, Minhas Senhoras e Meus Senhores

Eu antes de mais queria dizer que não sou especialista em matéria de arrendamento urbano, as minhas preocupações em matéria de habitação versam sobre a parte que tem a ver com o direito público que é a habitação social

sustentada pelo estado ou pelas Câmaras Municipais a título gratuito ou a preços módicos, em todo o caso, da experiência que tenho (e já fui mais vezes inquilino do que senhorio), eu gostaria de fazer duas ou três observações muito rápidas.

A primeira é a seguinte: todos nós sabemos que durante um período muito longo (eu não pensei que fossem quase 100 anos, mas pelos vistos já são quase 100 anos) houve congelamento de rendas e houve um regime jurídico do arrendamento urbano que favorecia excessivamente os inquilinos em detrimento dos interesses legítimos dos senhorios; agora, podemos correr o risco de cair no defeito contrário, isto é, adoptar um regime de arrendamento urbano que favorece excessivamente os interesses dos senhorios em detrimento dos interesses legítimos dos inquilinos, e portanto há aqui uma questão política de ponderação de interesses que é difícil, que é delicada; vê-se pelos regimes transitórios, pelos prazos, etc., que essa preocupação esteve presente mas eu não tenho a certeza de que em todos os casos, em relação a todos os aspectos, isso tenha ficado bem acautelado; por exemplo, não sei se dois meses de atraso no pagamento da renda justifica um despejo como se fossem dois meses de não pagamento da renda, dois ou três meses, eu preferia os três, mas enfim, dois ou três meses de não pagamento de renda tem um significado, incumprimento do contrato, ao passo que um atraso de cinco dias no primeiro mês e um atraso de dois dias no segundo mês não tem o mesmo significado, embora também haja um princípio de incumprimento.

Talvez valesse a pena distinguir essas situações, e a mesma coisa nos despejos, eu tenho um certo receio do que é que vai acontecer com este regime especial mais expedito de despejo, é claro que tem de haver uma solução porque eu conheço muitos casos de gente na zona de Cascais em que os senhorios, ao fim de meses e meses e meses de ter terminado o contrato, não conseguem tirar de lá o inquilino e quando se lhes diz: “Vá a tribunal!” eles dizem: “Não vale a pena, demora 10 anos!” e vão contratar os ciganos!

Isto não é próprio de um estado de direito, portanto alguma coisa se tem de fazer, penso eu, mas gostava de perguntar à Sra. Dra.: e o que é que acontece se o inquilino não sai nem recorre a tribunal? Intervém a polícia? É a PSP, é a GNR, conforme as zonas do país? Eu acho que isso devia ficar claro, não devia haver medo de dizer como é, porque essas autoridades depois vão ter tendência a dizer: “Eu não posso intervir porque nenhuma lei me permite intervir nestes casos”, portanto a lei tem que o dizer, por muito que custe ou por muito pouco popular que seja, mas tem que dizer ou é assim ou é assado, não acredito que o balcão nacional de atendimento vá agora criar um corpo de polícia especial para esse efeito numa altura destas.

Finalmente também fiquei preocupado com aquilo que a Sra. Dra. mostrou num dos seus primeiros quadros, que foi de que em certas situações em que o contrato caducava as pessoas tinham o direito a ser realojadas em condições, em habitações de qualidade ou de condição análoga, e eu pergunto: Quem assegura isso é o estado? São as Câmaras? Isso já foi negociado com as Câmaras? As Câmaras estão a contar com isso? O Estado paga? É encargo das Câmaras? Eu não gostaria de que amanhã acontecesse com esta lei o que já tem acontecido com muitas outras, que é o Estado a transferir encargos para as Câmaras sem falar com elas, sem elas estarem a contar com isso e depois obrigá-las a sustentar esses encargos sem qualquer compensação. Eram observações mais de senso comum mas não queria deixar de corresponder à amabilidade do convite para estar aqui hoje.”

Finda esta intervenção, o Sr. Presidente deu a palavra à Dra. Sofia Galvão, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Boa tarde! Muito obrigada pelo convite, felicitações também a este Conselho Municipal de Habitação que hoje inicia funções, desejo as maiores felicidades,

acho que é um órgão que faz muita falta a Lisboa e que tenha longa e profícua vida são os meus votos sinceros, alegrando-me muito poder estar aqui nesta primeira reunião.

Quiseram as circunstâncias que fosse este o tema e, enfim, a lembrança do meu nome é curiosa, porque também venho visitar temas a que dediquei muito tempo mas de facto estão um pouco atrás da minha vida, e lembrei-me que há 25 anos exactamente, fiz uma oral do direito do arrendamento na Faculdade de Direito de Lisboa sobre o princípio do melhor tratamento do arrendatário, e duvido que hoje ou daqui a um ano fosse possível (com esta lei em vigor ou com alguma coisa próxima dela em vigor) fazer uma oral com o mesmo tema, portanto alguma coisa de facto vem mudando e mudará ainda mais com a aprovação deste diploma. Eu percebo as preocupações do Sr. Professor Freitas do Amaral, embora considere que esta reforma era imperativa, urgentíssima, por via do que se passa nas nossas cidades, espero que não tenha sido o memorando com a Troika a impô-la, enfim, prefiro pensar que o Governo mesmo sem esse memorando teria no primeiro, enfim, trecho do seu mandato tomado esta iniciativa, apesar de tudo, autonomamente.

O que é que eu penso de tudo isto? Acho que a lei tem muitos aspectos positivos, os objectivos que prossegue são para mim objectivos incontornáveis, a flexibilização, a confiança, enfim, a criação de condições para que possa haver investimento no arrendamento e desde logo no arrendamento para habitação, mas as minhas dúvidas estão sobretudo naquilo que não é jurídico, naquilo que será a resposta do mercado a esta alteração legislativa, e aí tenho muitas, muitas dúvidas; é um mercado que está fortemente castigado por uma história que de facto não tem induzido a confiança, será que ela aparece por via da aprovação deste diploma? Será que vamos ter uma entrada de casas, fogos, designadamente, no mercado, que permite criar uma oferta alternativa? A outra não temos e não vamos ter nos termos em que tivemos no passado, nunca mais, o

mercado massificado de habitação com crédito fácil isso acabou, não acabou agora, creio que acabou para sempre por isso é que o arrendamento e o arrendamento para habitação é tão, tão, tão premente agora. Será que a alteração legislativa por si só permite esta oferta? Tenho algumas dúvidas; continuo a ver, designadamente, os proprietários institucionais muito distantes deste mercado; os fundos de investimento, por exemplo, continuam completamente alheados do mercado de arrendamento da habitação e os responsáveis pelos mesmos mantêm a opinião de que assim continuarão.

Há proprietários institucionais, e o Município de Lisboa é um caso relativamente aos quais eu me pergunto: o que é que sentem face à aprovação desta lei nestes termos ou em termos aproximados? Será que ela cria oportunidades e que permite de facto uma oferta significativa no mercado? O meu ponto é, julgo que há aspectos muito importantes na alteração legislativa que agora é proposta na Assembleia da República, julgo que os objectivos proclamados são afirmados em muitos, enfim, dos preceitos que são agora propostos, mas não sei se chega. Julgo que isto tem de ser “embrulhado” num pacote de políticas que induzam os proprietários a colocarem de facto oferta no mercado. A Sra. Dra. Susana Larisma não falou no aspecto fiscal, enunciou-o apenas como uma das partes, um dos complementos essenciais desta proposta.

Eu creio que as coisas continuem muito paulatinas e isso não crie a dinâmica que permita afirmar esta alternativa do mercado de arrendamento, e se a dinâmica não for afinada com escala, e a reabilitação urbana, evidente que pode ser uma oportunidade também para potenciar esse aspecto, mas se não o fôr, os preços tenderão a manter-se razoavelmente resistentes, e então esta alternativa poderá não ser uma alternativa assim tão efectiva. É certo que temos do outro lado problemas e isso acabará por ter um papel positivo no arrendamento, mas é preciso que o arrendamento ele próprio a seu lado crie condições para que as pessoas coloquem sobretudo (falamos aqui de habitação) fogos no mercado para

que de facto haja uma dinâmica, e a dinâmica precisa de escala e a escala de um pacote que vai para além destas alterações ao código civil, ao NRAU, a diplomas legislativos estritamente considerados e portanto o meu ponto era menos jurídico e talvez surpreendendo quem me convidou mas mais ligado ao mercado e àquilo que ele será capaz de responder.”

Finda esta intervenção, o Sr. Presidente deu a palavra ao Eng. Fonseca Ferreira, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Muito boa tarde! Gostaria de cumprimentar todos os membros do Conselho Municipal de Habitação, Sr. Presidente da Câmara, Sra. Vereadora, Sr. Vereador, Srs. Membros da mesa. Em primeiro lugar eu gostaria de saudar a Câmara de Lisboa, que são os responsáveis pela criação deste conselho, e aliás na sequência da realização do e da aprovação do Plano Local de Habitação, não é assim que se chama? Portanto há aqui um esforço e um rigor político e técnico nesta matéria que eu gostaria de salientar e a criação do Conselho eu diria que o que eu levo daqui de mais importante é a criação deste Conselho, já vou referir à Lei porque eu sei, por experiência profissional e institucional a importância da participação nós há 20/30 anos que era fácil fazer os diagnósticos e as propostas técnicas, hoje tudo é muito complexo, na economia, na sociedade, julgo que no direito também e, portanto, a participação daqueles que estão no terreno é fundamental, portanto gostaria de salientar este aspecto.

Relativamente à matéria em debate é um bocadinho na linha aqui da Dra. Sofia Galvão e de facto eu é que não vou entrar na discussão dos aspectos jurídicos, é assim, nós precisamos de um mercado de arrendamento e precisamos cada vez mais, a gente sempre disse que precisava, antes do 25 de Abril tivemos um mercado de arrendamento bastante alargado, agora pelos vistos está em 24% das casas e 10% ou 15% ainda dos arrendamentos antigos, digamos, é uma situação ainda de inércia e nós precisamos cada vez mais porque efectivamente hoje, enfim, por razões particularmente económicas, a mobilidade profissional, a

mobilidade residencial, a mobilidade geográfica vão-se acentuar e portanto isso puxa claramente para o arrendamento.

Ora bem, aquilo que nos é aqui apresentado é, eu acho, que há muito mérito relativamente aos três objectivos que são traçados, eu sou claramente pela libertação dos contratos antigos, eu acho que o longo congelamento e condicionamento que tivemos das rendas, além de ser economicamente irracional e socialmente injusto (neste caso particularmente injusto para os proprietários), teve efeitos graves sobre o parque habitacional em termos da degradação e portanto, se foi assim ao longo do tempo continuemos agora, digamos, a resolver esse problema e portanto aí estou de acordo com a legislação. Mais liberdade na contratação das partes é obviamente desejável, se a lei for nesse sentido muito bem, é de aplaudir, relativamente à matéria de despejos, não sei. Agora, efectivamente esta lei é mesmo direita, eu acho que fundamentalmente se preocupa com os aspectos jurídicos e não há efectivamente outros incentivos à questão do arrendamento e nessas coisas o que pode ser grave é criar-se a ilusão de que efectivamente esta mexida, como digo, é razoável, é justa, portanto será pertinente criar a ilusão de que isto vai resolver o problema ou vai ajudar a resolver o problema; eu acho que já não ajuda a resolver o problema, até porque se virmos efectivamente o parque habitacional, está sujeito, digamos, a esses constrangimentos, já é muito reduzido, portanto a questão que nós temos relativamente à questão do arrendamento é o que nos preocupa fundamentalmente é o que está para além desta legislação.

Finda esta intervenção, o Sr. Presidente agradeceu a mesma a abriu o debate, aceitando inscrições, na sequência do que deu a palavra a António Machado, da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Muito obrigado, sou António Machado, sou membro da direcção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Sr. Presidente, Sr. Vice-Presidente, Sra. Vereadora,

Sra. Representante da Ministra, Sr. Presidente da Comissão de Habitação da Assembleia Municipal, minhas Senhoras e meus Senhores, caros colegas do Conselho Municipal, não me vou pronunciar sobre certos aspectos da lei, acho que não é bem aqui o local próprio, andamos aí a fazer um conjunto de sessões de esclarecimento e aí apertamos as coisas mas mais fundas nós não estamos perante nenhuma lei para dinamizar ou de nenhuma proposta para dinamizar o arrendamento, é uma falsa questão completa, estamos mais perante um pin para a propriedade.

Tanto quanto sei esta é a única actividade económica do nosso país que não tem nem regras nem fiscalização de acordo com a proposta, não deixa de ser interessante que, embora estabeleça alguns, eu estou a falar agora para os novos arrendamentos, não estou a falar para os detrás, que já lá vamos a seguir, para a frente agora eram contratos de cinco anos renováveis por três o que dava alguma garantia, algum direito ao utilizador da habitação, agora para a frente, digamos isto pode ser omitido ou no caso das partes não chegarem a acordo, o que é uma coisa estranha, é uma coisa estranha, fica dois anos, mas pode-se fazer um contrato de renda não tem prazos mínimos, pode-se fazer o contrato de um dia, uma semana, mas isso é arrendamento ou é hotelaria? Não tem prazos mínimos? Devia ter qualquer que seja mas um mínimo, 30 dias, mas para o arrendamento normal ou isso devia ser para bolsas tipificadas como nós propomos que haja bolsas para contratos, digamos, deste tipo, enfim que podem rodar de outra maneira, depois não tem regras de funcionamento, isto é, como isto se passa, qualquer indivíduo que tenha uma casa em péssimo estado de conservação pode colocá-la no mercado de arrendamento, então o direito do consumidor aonde é que está? Então não existe aqui? Nós vamos comprar uma coisa qualquer, uma prestação de serviços qualquer, enfim, temos o direito de reclamar quanto mais não seja, se as coisas correm mal, até podemos reclamar para a ASAE, aqui nem para a Câmara, agora acaba isto tudo, neste momento ainda se reclama para a

Câmara e as Câmaras lá vão com as suas dores de cabeça, vão tentando resolver aqui e ali qualquer coisa, aqui isso acabou, então o consumidor, aqui utilizador, deixa de ter direitos? Algo está errado, depois, temos a fiscalização omissa, por acaso está omissa, não é por acaso porque ao retirar-se da dedução em sede de IRS a renda aumentou a contratação, entre aspas, “clandestina” ou utilização clandestina, hoje vai-se a uma agência imobiliária, como já aconteceu, pessoas que eu conheço e outras “...então quanto é que é a renda? Olhe 800€ com contrato, 600€ sem contrato, profissionalmente muito ético, isto não pode ser, esta parte que era a fundamental para a frente não está cá nada, o que é muito estranho. Portanto este aspecto tem que ser tratado, agora aqui e a fiscalidade também tem de ser tratada e quando se fala em 25% da taxa liberatória das rendas é bom não esquecer, é bom não esquecer que uma boa parte dos operadores dos fundos imobiliários estão isentos de impostos e pronto isto apenas se vai aplicar aos particulares e na formação do preço, não é? Isto pesa mais do que os outros não têm, não estão isentos de impostos, para não falar do IMI, numa renda de 500€, numa renda de 500€ são 30% de impostos que é 25% 125€ mais os 50€ em termos médios naturalmente do IMI igual a 35% de carga fiscal a troco de quê? A que propósito? Não pode ser, depois a formação do preço, dinamizar o mercado de arrendamento? Com o desemprego a cavalgar como está, então e os 620 mil incumpridores, incumpridores junto da banca, daqueles que adquiriram casa, vão para o mercado de arrendamento? Como é que isto tudo vai funcionar? Como é que isto se encaixa? É simples? Não é não senhor, mas há que pensar e há que tratar do assunto como deve de ser porque senão não vamos lá, portanto ou seja a que a fiscalidade aqui tem que ter, para já igual para todos, para já igual para todos e tem que ser mais baixa é o que a gente defende uma taxa liberatória mais baixa e igual para todos para que a formação do preço também seja diferente; e relativamente à formação preço eu sei do que é que estou a falar, não daqui, desta actividade mas de outras e portanto isto tem que ser visto e tratado nas devidas condições. Relativamente só três ou quatro comentários relativamente

ao projecto lei, na prática ele destina-se a acabar com os contratos antigos antes de 1990 o resto é para enfeitar, o resto lá está, é só para enfeitar e não é verdade de todo, aquele mecanismo que a Dra. Susana Larisma apresentou, ao haver a faculdade de que o senhorio não aceita isto, aquilo e aqueloutro e aplica 1/15 avos igual a 5 anos do contrato, tão simples quanto isso esta faculdade é terrível e aqui não se trata de defender mais direitos ou menos direitos, trata-se de defender um direito que é o direito à habitação, que é o direito à habitação, do que nós estamos pois a falar, é verdade não é, são rendas baixas, é verdade por razões porque não vale a pena, elas estão descongeladas em 1985 e em 1985 não se foi mais longe por duas razões, por três razões melhor dizendo, primeira razão – o voto, ai, ai, o voto, segunda razão, segunda razão – isto resolve-se eles morrendo, terceira razão, os bancos tinham liquidez e as seguradoras à beira da falência, havia que construir, havia que vender, toca a andar, medidas, medidas, medidas, medidas e medidas, o arrendamento ficou para trás e relativamente à confiança o problema é muito simples, ponham-se os tribunais a funcionar que é para isso que a gente lhes paga, e muito, e bem, e mais grave ainda, pagamos e muito e bem ao Governo para pôr a administração a funcionar, não é tirando coisas da administração e encarecendo mais as coisas, juntando mais tralha àquela que existe que a gente lá vai, esta coisa do balcão não tem ponta por onde se lhe pegue, é o juiz, nós não podemos esquecer que até o pior bandido tem direitos e aí do dia em que agente lhos tirar, depois vem por aí abaixo, portanto não é por aí o caminho, o caminho é manter os direitos e é tratar de resolver o problema da forma célere não tem sentido nenhum, de facto há dez anos ou cinco ou dois digamos, resolver um problema de incumprimento e o outro incumprimento não existe, já agora, as casas que não funcionam não é um incumprimento? Lá fora trata-se disto, lá fora também se trata disto, o senhorio não põe a casa a funcionar como deve de ser e a administração intervém no sentido de resolver o problema aí há vários mecanismos nesse sentido. Relativamente às obras em casa, agora pode-se realojar já nem se põe a questão do análogo, francamente o realojar, tem que

se realojar em condições dignas de uma forma geral nós estamos a falar de pessoas e ainda por cima estamos a falar de pessoas mais idosas, os nossos pais, nossos irmãos, estamos todos aqui um bocado velhotes alguns, estamos para cima dos 60, então mas agora nós estamos a desrespeitar a nós próprios? Não pode ser, algo está errado aqui, é preciso resolver é, mas vamos resolver tendo em conta que estamos a falar de pessoas e neste momento temos problemas agravados relativamente a isso, muitos destes estão a receber de volta uma parte dos 620 mil que deixaram de cumprir com o banco, é que a situação já não é igual àquela de há três ou quatro anos atrás, é muito mais grave e está tudo mais grave e está tudo mais pobre e mais velho claro, que nós temos sempre uma medida, não é zangarmo-nos todos e virmos aqui para a porta do gabinete do Sr. Presidente fazer estardalhaço, não deve agradar ao Sr. Presidente até porque depois não tem soluções porque a habitação pública está toda ocupada e independentemente de contratar um conjunto de casas que é uma medida, entre outras possíveis, naturalmente não é? 30% abaixo de mercado seja isso o que for pois não sabe o que é o valor do mercado, enfim já cá ando há muitos anos e estou mesmo a ver o que é o valor do mercado! Para citar uma palavra do nosso amigo Raul Solnado, “malandrice”, “malandrice” é 1/15 avos, é 1/15 avos, é isso que vai ser a tabela. Muito obrigado. ”

Seguidamente, o Sr. Presidente deu a palavra ao Professor Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Muito obrigado, é que aliás já nos conhecemos todos há muito tempo, aproveito para os cumprimentar a todos e a todos os membros deste Conselho Municipal de Habitação, enfim eu não queria propriamente muito intervir neste debate porque pensei que era mais uma sessão de esclarecimento do que propriamente uma discussão entre proprietários e inquilinos mas enfim, esta intervenção aqui do Sr.

António Machado dá-me algum azo a fazer alguma intervenção e aproveitarei também para comentar um pouco a intervenção da Dra. Susana Larisma.

Enfim, há uns pontos que eu talvez estranho que ainda não tenham sido esclarecidos pelo governo relativamente, propriamente à situação que nós temos porque os quadros que eu estou farto de ver apresentados pelos censos (aliás eu gostava que a Sra. Dra. se pudesse explicasse isto) a meu ver não batem certo em vários quadros, porque o que me estão a dizer é que as rendas antigas terão diminuído 42% nestes 10 anos para 255 mil contratos mas continuam a dizer-nos que os contratos de duração indeterminada, portanto os vinculísticos, são 56,5% e a única explicação para esse dado seria que nestes 10 anos tivessem sido extintas rendas antigas e que toda a gente tivesse desatado a celebrar contratos vinculísticos, o que é algo que não faria sentido nenhum, mas os próprios censos dizem que o que cresceu nestes 10 anos foram os contratos a prazo que cresceram 93%.

Dra., sendo assim, há algo nestes quadros que não bate certo, e portanto seria útil que nos esclarecesse efectivamente qual é a dimensão dos contratos antigos, porque eu suspeito muito que tenham dado algumas respostas dizendo, prevendo que, casos da celebração do contrato como casos de actualização de renda, ou casos de transmissão de arrendamento de contratos antigos, porque de facto estes dados não batem certo e gostaria que, se puder, dê alguma explicação para esta situação.

Em qualquer caso o que é óbvio é que nós temos uma situação seja qual for a dimensão que nós tenhamos nos contratos antigos é uma dimensão gigantesca e relativamente aos quais não há propriamente rendimento que se possa tirar e o resultado prático disto está à vista até porque os contratos antigos estão nas zonas nobres das nossas cidades que é onde durou mais tempo o congelamento de rendas, porque o congelamento de rendas tem mais de 100 anos, começa em Novembro de 2010, logo a seguir à República mas foi matizado com algumas

avaliações fiscais, desculpem, 1910, logo a seguir à República, mas foi matizado com algumas actualizações fiscais periodicamente; no caso Lisboa e Porto é que a última actualização fiscal foi em 48 com base nos rendimentos fiscais de 1938 e precisamente por isso é que a situação é mais dramática em Lisboa e Porto; nos outros casos só foi estendida ao resto do país a partir de 1974 e por isso estando a situação como está é óbvio que nós temos os centros das cidades em degradação enorme, ainda há dias vi uns dados que diziam que para reabilitar os prédios de Lisboa são necessários 8 mil milhões de euros, portanto, ou seja, valor que ninguém tem e, portanto, das duas uma: ou se liberaliza os arrendamentos, e de facto é possível que os privados façam obras, ou se não se liberaliza e continua a existir casos como nós temos vistos pessoas a pagar 25€ por casas de várias assoalhadas nas Avenidas Novas é impossível haver reabilitação ou haver mercado de arrendamento no centro destas cidades; por isso, enfim, eu acho que era fundamental mexer nas rendas antigas porque se não se mexesse nas rendas antigas teríamos, ou se se criasse uma estrutura burocrática como fez o NRAU, nós teríamos uma estrutura falhada, portanto, ou seja, como foi a reforma do NRAU, por isso o facto de termos mexido nas rendas antigas torna esta reforma de certa forma positiva, eu não nego isso, em qualquer caso parece-me no entanto que não corresponde nada ao que estava previsto no memorando da Troika, era haver negociação entre as partes para extinguir o regime vinculístico e precisamente era o que ocorria, o que no entanto o governo fez foi estabelecer uma pseudo negociação porque a negociação ninguém a vai praticar se nós olharmos bem para isto, porque a consequência de falhar a negociação é o proprietário, se quiser despejar o inquilino tem que lhe pagar cinco anos de renda como disse, nalguns casos até pode chegar a dez, duma renda actualizada, não é a renda que o inquilino actualmente paga, se fosse a renda que o inquilino actualmente paga porque se fosse a renda que o inquilino paga seria 30 anos, ora perante este cálculo o que resultado que dá é que o proprietário se quiser despejar o inquilino tem que lhe pagar 1/3 do valor do imóvel portanto, ou seja, dando-lhe

praticamente a entrada, ora tirando casos de entidades que queiram fazer uma operação especulativa, não há proprietários que tenham dinheiro para pagar esse valor e nem sequer tenham que faça sentido este tipo de situação.

Portanto, o que acontecerá é a fixação da renda nos tais 1/15 avos do valor do imóvel, é isso a que vai chegar, o que está muito abaixo do valor do mercado, como se calcula, e corresponde no fundo ao que foi feito nos tempos de Salazar que também dava uma actualização fiscal extraordinária; no fundo, estamos perante uma actualização fiscal extraordinária com algumas protecções no caso do rendimento dos inquilinos, como se explicou que pode chegar a 25% ou a mesmo a 10% de taxa de esforço bastante generosa neste caso.

O que também nos preocupa é o regime para as micro entidades como se verifica e os dados que dizem este critério de 500 mil euros vá que o os que no fundo são os dois valores que contam, os empregados contarão pouco... Já se fez as contas e descobriu-se que 83% das empresas portuguesas são micro entidades. Se nós pensarmos que, dessas, só algumas terão rendas antigas, devem ser todas praticamente e, portanto, enfim no fundo nós temos e por isso é que eu acho esta proposta acaba por ser um pouco mascarada, porque no fundo tem um regime geral mas as excepções são tantas que o regime geral quase que não se vai aplicar, portanto isto é o que me parece claro que resulta dessa proposta; no fundo, enfim, é, não deixamos de dizer que é um pouco melhor do que existe hoje, mas o que existe hoje não é nada e portanto, enfim, apesar de tudo colocamos esta questão.

Mas eu tenho que dar alguma razão ao Sr. António Machado na questão do Balcão do Arrendamento, que eu de facto não consigo perceber para que é que serve, devo dizer com todas as dificuldades que tenho relativamente a isto, quando a primeira versão da proposta falava em Balcão dos Despejos, depois não devem ter gostado do nome, passaram para Balcão de Arrendamento, mas a verdade é que não trata nem de despejos nem de arrendamento, a única coisa que trata é de

notificações, ora, notificações pura e simplesmente para dizer que o proprietário quer que o inquilino saia, com certeza que o inquilino já sabe isso há imenso tempo e não precisaremos de um balcão, uma estrutura administrativa para fazer notificações, sabendo-se que se o inquilino se opuser tem que ir para tribunal, mas algum inquilino deixa de se opor, se o interesse for ficar no imóvel, quando recebe uma notificação do balcão, por já ter recebido “n” notificações do proprietário? Aí de facto pareceu-me efectivamente uma estrutura que não vejo qualquer razão para se criar, eu pergunto se e acho que isto pode matar a reforma, porque se falhar o processo de despejo, o grande problema é que a confiança dos proprietários não surgirá e neste processo de despejo vejo isto com muita probabilidade de falhar, porque a própria lei diz, isto é um processo célere, diz isto no preâmbulo, nada diz no texto que é um processo urgente, portanto, ou seja, não se sabe se o juiz vai decidir isto; o facto de lá estar um prazo não significa nada, há imensos prazos, ainda no outro dia me contaram que um prazo de insolvência de 24 horas demorou 9 meses a decidir, portanto, ou seja, como sabe os tribunais prazos têm mas, enfim, não têm consequências se não cumprirem prazos, os advogados é que os têm e por isso pode matar completamente a reforma; nesta questão do tal balcão dos despejos o que chamava a atenção era o seguinte: é quando nós tínhamos neste caso a referência que nos surgia ao processo do antigo mandado de despejo, era muito difícil conseguir despejar, convencer o juiz a despejar o inquilino, mas quando o juiz despejava o mandato executava-se numa semana e portanto não havia qualquer problema neste âmbito; onde houve problemas foi quando se paralisou a reforma executiva e depois se passou em 2003 e depois se passou o NRAU para os processos executivos, no fundo colocando os despejos numa acção executiva ainda com mais paralisação. Pergunta-se no entanto como é que este sistema se articula com isto? Porque nós já tínhamos título executivo, portanto, ou seja, agora em vez de ter título executivo passa a ser um título de desocupação do locado que de facto há que explicar, ninguém sabe como é que funciona e como é que vai funcionar, e por isso daí

tenho grandes dúvidas e talvez pudesse esclarecer como é que esse processo de despejo poderá de facto funcionar neste âmbito. E era só, por minha parte. Muito obrigado!”

Seguidamente, o Sr. Presidente deu a palavra à Sra. Deputada Municipal Rita Magrinho, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Muito obrigado, boa tarde a todos, eu quero em primeiro lugar referir que a criação do Conselho Municipal de Educação, peço desculpa, do Conselho Municipal de Habitação, é efectivamente uma criação interessante e por isso, na Assembleia Municipal à qual pertenço, tivemos condições para poder aprovar e apoiar a criação deste Conselho.

É claro que hoje, pela premência da situação, estamos a tratar essencialmente da nova proposta de lei de rendas, mas com certeza que temos condições para poder efectivamente tratar e trabalhar bastante problemas complexos, também tão complexos provavelmente como este que estamos hoje a tratar, e que dizem respeito até a universos diversos deste que estamos também a tratar hoje e que serão com certeza objecto da nossa atenção nos próximos tempos.

Eu, em relação a esta proposta de lei, eu gostaria de dizer o seguinte, aliás, quer a exposição que foi feita pela Sra. Dra. quer as questões que estão presentes, não é, no preâmbulo e nas situações que aqui se apresentam, mostram bem que e nesse aspecto não houve escamoteamento das questões, não é? De facto a estabilidade do arrendamento habitacional e não habitacional é completamente posta em causa com esta proposta de lei, de facto deixa de haver estabilidade, eu não vou, quer dizer, todas as pessoas que aqui estiveram ouviram com atenção aquilo que já foi dito e eu sublinho esta questão e então, quer dizer, já aqui hoje foi empregue a expressão colossal, de facto é um problema colossal para milhares e milhares de famílias, e eu aqui estou preocupada especialmente neste momento com a situação da cidade de Lisboa.

Milhares e milhares de famílias, pequeno comércio, restauração, serviços, colectividades, associações populares, todas estas entidades (e são centenas e centenas de pessoas envolvidas nestas questões) ficam com a instabilidade a bater-lhes à porta a toda a hora, porque efectivamente é disso que se trata, quando duma penada se pretende rigorosamente alterar por completo tudo aquilo que era a situação existente na lei actual.

Já aqui também foi referido, esta lei, nós costumamos chamá-la da lei dos despejos, aliás eu achei interessante ouvir agora aqui que o balcão inicialmente se chamava dos despejos, de facto era um nome mais adequado, não é? Era um nome mais adequado para aquilo que é o seu objectivo, não é? Mas eu tenho outra sugestão que darei depois a seguir, a propósito desse balcão de atendimento.

Efectivamente esta lei agiliza os despejos sem qualquer alternativa, e eu gostaria de dizer, sem alternativas até e sobretudo para os cumpridores, porque estamos aqui a falar muitas vezes de quem não cumpre etc., a esmagadora maioria dos inquilinos são cumpridores e a esses também irá ser batida a porta para dizer: o senhor a partir de agora o seu contrato está resolvido e a partir de agora a minha proposta de renda é esta; é isto que vai acontecer e portanto nós não estamos a tratar, às vezes, enfim, apresenta-se de uma forma que eu não qualifico, não vou qualificar nem classificar, mas apresenta-se como o problema dos incumpridores etc.; quer dizer, mas o problema dos cumpridores não fica substancialmente resolvido com este problema, antes pelo contrário, é criada uma nova situação para os cumpridores que são a maioria, é evidente que já aqui foi dito, o objectivo é acabar com os contratos celebrados antes de 90, aliás está no preâmbulo da lei, portanto não tenhamos ilusões quanto a isso, está no preâmbulo da lei, aliás acho que é interessante esta questão dos contratos antes de 90 não deixa de ser interessante porque a partir de 1985, e eu insisto nesta questão, houve uma actualização extraordinária das rendas nessa altura, e anualmente as pessoas

pagam aquilo que a lei estipula numa renda que todos os anos é actualizada, disto ouve-se falar pouco mas é a realidade, eu gostaria também que houvesse cumprimento por parte dos senhorios, que de 8 em 8 anos de acordo com o RGEU tinham obrigação de fazer obras e ninguém os obriga a fazer, esses sim são incumpridores, esses são incumpridores, é claro que esta lei traz aqui um problema a nós inquilinos (eu também sou inquilina e portanto sei muito bem do que é que estou a falar), mas cria-nos aqui um problema que é o seguinte: é que até agora, se de acordo com a lei, se houvesse obras profundas, menos profundas etc., obras que eram necessárias fazer nas casas, era possível ao senhorio aumentar a renda de acordo com esta situação; curiosamente, esta lei faz desaparecer por inteiro toda essa situação!

Quer dizer, eu pergunto, falamos de reabilitação urbana, quer dizer, houve aqui alguém que há pouco perguntou, o estado a que chegaram as nossas cidades; o estado a que chegaram as nossas cidades tem que ver com as obras que de 8 em 8 anos era obrigatório serem feitas e não foram, e ninguém obrigou que fossem feitas; este é que é o estado em que nós estamos nas nossas cidades e claro que mesmo, mesmo os contratos antes de 90, muitos deles têm obras feitas á custa dos senhorios e portanto, peço desculpa, têm obras não à custa dos senhorios mas à custa dos inquilinos e portanto, se os senhorios estivessem na disponibilidade de fazer as obras que era necessário fazer, muito provavelmente não encontraríamos, enfim, a situação altamente degradada que temos nas nossas cidades e que corresponde àquilo que todos nós conhecemos, e portanto eu gostaria de referir, e aliás acho interessante, às vezes enfim lançam-se estas, estas datas, depois nós, quer dizer, não há nada como depois começar a fazer contas, não é?

Datas de 1948? 1948? Mas quantas pessoas desde 1948 ainda vivem nessas casas? Quantas? As de 90, e além disso eu gostaria de esclarecer, porque poder-se-ia dizer: Bem, mas há aqui um problema, é que as casas ficam para os filhos;

não, não se os senhores, provavelmente algumas pessoas aqui presentes saberão, mas a partir de 1991 as casas não ficaram para os filhos porque se os filhos queriam ter direitos às casas através de, enfim, de um senhor que está neste momento em Belém e que na altura achou que era muito interessante, e era muito interessante por uma razão que já aqui foi dita, é que era absolutamente indispensável que os filhos passassem a comprar as casas que os bancos punham de facto, através de condições de empréstimos, passavam a comprar essas casas e depois resolvia-se o problema; muitos dos filhos destes de 1948 que aqui foram referidos, muitos desses filhos e outros mais tarde (eu nasci sensivelmente nessa altura portanto e também sou da época em que já não podia ter acesso à casa, não é, porque estava a viver com os meus pais), o que é verdade é que essas pessoas de facto não tiveram direito às casas portanto do que se trata aqui foi e é importante, quer dizer, pelo menos pensarmos, fazermos algumas contas sobre esta situação para que estas coisas sejam claras.

Eu gostaria de dizer que a situação é particularmente grave na cidade de Lisboa, porque se esta lei não for alterada é particularmente grave por uma razão muito simples: porque o número de contratos é, substancialmente, é bastante grande na cidade de Lisboa, não é? Contratos de arrendamento, e depois porque em Lisboa, e dizem isto de acordo com o censos, 43,2% de contratos que têm que ver com a situação antes de 1990, mas neste momento, e este é um problema complexo como eu já referi, neste momento a dissociação do regime de arrendamento às condições de conservação e manutenção dos imóveis, esta situação, que para um lado a conservação dos imóveis logo se vê, para o outro a situação do arrendamento vai continuar a criar um manancial e uma fonte de degradação nas nossas cidades e nos nossos edifícios que efectivamente não resolve o problema, e portanto uma das coisas que eu não consigo perceber, já sei que o pacote também envolve a reabilitação urbana, mas já agora que a proximidade da apresentação dele na Assembleia da República tivesse ao menos tido o cuidado e

a percepção de perceber que se os senhorios não forem obrigados a fazer como no exemplo que já aqui foi dado, se não forem obrigados a fazerem as obras, efectivamente qualquer casa pode ser posta em condição de arrendamento e a situação da reabilitação urbana nem com 8 mil milhões, nem com não sei quantos mil milhões alguma vez se resolverá nesta cidade ou em qualquer outra.

Eu gostaria só de terminar porque é nosso apanágio apresentar soluções e eu gostaria de dizer o seguinte: em primeiro lugar, quanto a nós PCP, efectivamente é importante recordar, eu vou ser mais rápida agora, é importante recordar o seguinte: a cidade, as cidades historicamente, sempre foi uma cidade, um lugar de habitação, e de convívio interclassistas e também com amplas camadas de população, de populares a viverem na cidade; isto é uma situação histórica, nós não estamos a inventar nada, é uma situação histórica, é claro que algumas das situações que aqui são apresentadas vão obviamente reduzir por inteiro esse aspecto; nós não estamos de acordo com essa situação; entendemos que o estado deve intervir no mercado dos solos e na condução das políticas de renovação urbana, apresentando depois os prédios que são reabilitados e em condições de serem colocados no mercado a custos controlados ou a renda condicionada, e este problema, dir-se-á, lá estão eles com a cassete, como, quer dizer, já oiço isto há muitos anos, eu insisto em dizer isto, este problema não é um problema nem de cassete nem é um problema que esteja tão longe da situação em que nós estamos, porque já aqui foi referido a situação de incumprimento que neste momento, com a qual neste momento as pessoas estão confrontadas todos os dias, com os problemas do desemprego, e todos os outros, não é só o desemprego, os transportes, a saúde, etc. etc.

Essa situação, essa situação de incumprimento vai obviamente continuar a reflectir-se e a verificar-se, depois, é claro que depois será muito mais fácil dizer, ah, pois é! Mas vão para a rua rapidamente, para isso é que esta lei tem como objectivo a agilização dos despejos, mas é evidente que esta é uma situação, que

não se podem pôr milhares e milhares de pessoas na rua, porque ao contrário daquilo que aconteceu na década de 90, etc., as Câmaras não têm hoje condições para realojar estas pessoas em quaisquer situações, e portanto nós entendemos que deve haver a criação de um conjunto de apoios, deve haver a criação de um conjunto de apoios que permitam evidentemente:

Em primeiro lugar, apoios também aos proprietários, como não pode deixar de ser, porque nem todos são fundos de investimento imobiliário, pelos vistos têm estado muito longe do mercado do arrendamento, mas um destes dias viram-se para lá (porque é lá que evidentemente as condições se verificarão não é?).

Além desses apoios, os proprietários, ou até os arrendatários, no caso da reabilitação simples do edificado, tem que haver uma simplificação administrativa, tem que haver um apoio técnico, tem que haver condições de financiamento e deve haver medidas fiscais e até gostaria de dizer que podem passar essas medidas fiscais por taxas liberatórias sobre os rendimentos obtidos, mas obtidos pelos proprietários dos fogos colocados no mercado de arrendamento e que tenham sido objecto de obras de reabilitação e não em quaisquer circunstâncias.

Só em relação ao balcão nacional de arrendamento, bem, quer dizer, não faço questão do nome, não é, mas ao menos que o balcão nacional de arrendamento tivesse como preocupação obrigar os senhorios a fazerem as obras que efectivamente precisam de ser feitas para que as condições mínimas de qualidade possam ser aquilo que as pessoas encontrem quando pretendem fazer um contrato. Muito obrigado!”

De seguida, o Sr. Presidente deu a palavra à Sra. Engenheira Isabel Pereira, Presidente da Comissão Arbitral Municipal, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“Boa tarde a todos! Estou aqui na qualidade de representante da Câmara na Comissão Arbitral Municipal de Lisboa e aquilo que posso transmitir é o resultado de uma experiência de quatro anos nestas funções.

Portanto, em relação à proposta de lei que está agora em discussão, parece-me positivo a liberalização da duração dos contratos, a redução dos prazos quando balizam essa duração e quando a estabelecem no caso do silêncio das partes, parece que isso pode eventualmente criar alguma dinâmica.

Genericamente, a proposta de redução dos prazos promove o cumprimento de obrigações contratuais e a realização de obras que visem a beneficiação, também são positivas essas reduções, e também quando antecipa a comunicação e a concretização da desocupação por iniciativa do arrendatário, ou no caso de acordo entre o arrendatário e o senhorio, é o caso das oposições à renovação ou da denúncia quando acaba por haver acordo entre as partes.

Parecem-me negativas, principalmente no regime de transição das rendas antigas, o abandono da avaliação do estado de conservação dos imóveis arrendados, que é uma questão que também já aqui foi falada. O estado de conservação ou, mais concretamente, a sua falta, é um factor relevante que ajuda a explicar algum do desfasamento entre a procura e a oferta, portanto há provavelmente arrendamentos baratos mas as casas não têm condições de habitabilidade.

A determinação do valor patrimonial com base no IMI tem uma lógica fiscal destinada a medir riqueza e sujeita a imposto e, portanto essa avaliação, mesmo, portanto, baseia-se em quatro factores, um dos quais é o coeficiente de conforto, mas mesmo esse não traduz o estado de conservação do imóvel.

A deficiente conservação dos elementos tem um factor de minoração, apenas, é um dos factores de minoração, entre vinte e dois quando estamos a falar de habitação e doze quando estamos a falar de comércio, indústria ou serviços, sendo que esses factores, alguns são majorativos e outros são minorativos.

Por cada deficiência desse coeficiente há uma degradação, por cada deficiência o coeficiente sofre uma degradação de 10% no máximo, o que quer dizer que se admite, que uma habitação, a inexistência de cozinha, de instalação sanitária, ou de infra-estruturas básicas ligadas à rede pública, sendo que cada um destes itens degrada em 10% a unidade do tal factor de conforto, portanto, esta, a circunstância da inexistência ou inoperacionalidade de qualquer dos equipamentos ou infra-estruturas mencionadas, prejudica a vivência, prejudica a habitabilidade do fogo e ainda assim é possível na actual proposta fazer uma actualização da renda quando na que está em vigor não é possível, e ao longo do tempo sempre houve a necessidade de verificar o estado de conservação dos imóveis, para se fazer um novo arrendamento, portanto para se rever um valor de renda.

Esta alteração penso que também vai em desacordo com o regime jurídico da urbanização e da edificação, que prevê um direito, um dever de conservação e dever esse que, quando não é cumprido pelos senhorios, cabe à Câmara fazer a fiscalização ou substituir-se, e ao longo dos anos se tem verificado que as autarquias têm cada vez menos possibilidade de intervir, quer por razões de meios, quer por razões financeiras, e substituírem-se portanto aos senhorios.

O abandono desta avaliação também traz um problema que tem a ver com a criação dos benefícios fiscais, que foi feito no orçamento de estado de 2009, e no orçamento de estado para 2009, e que é o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais, que previa que se os senhorios fizessem uma acção de reabilitação, tinham direito a determinados incentivos fiscais, independentemente de estarem dentro ou fora de uma ARU, portanto, neste caso, a acção de reabilitação urbana tinha que ser medida, verificando-se o estado de conservação antes e depois da intervenção, deixando de existir esta necessidade de verificar o estado de conservação dos imóveis; esta medida, que estava prevista entre o dia 1 de Janeiro de 2008 e o dia 31 de Dezembro de 2020, não sei muito bem como é que vai ser aplicada, baseava-se no artigo 33º do NRAU.

Portanto, outra questão que é preocupante aqui é a supressão do subsídio de renda, nos primeiros cinco anos, segundo parece que consta da proposta de lei; isto seria indesejável, da experiência que tenho, verifica-se que inclusivamente há arrendatários que conseguiram pagar os primeiros anos de actualização de renda e ao longo da actualização faseada, o aumento de renda começa a tornar-se insuportável e portanto a necessidade de recorrer ao subsídio de renda, mais que se poderia dizer é que actualmente esse subsídio é, não chega para as necessidades.

Acabar com ele vai ser muito mais problemático e, não me parece, e estou de acordo com o representante dos senhorios, que os senhorios passam a ser a solidariedade social e arcarem com uma renda mais baixa ao ponto de não ser necessário para os arrendatários recorrerem a esse subsídio de renda.

Há aqui uma outra questão, se calhar entrando um bocado mais em pormenor, há a questão que foi falada pelo representante dos senhorios da indemnização de cinco anos, eu concordo, também existe uma descapitalização dos senhorios, deixam de ter capacidade de investir e de fazer tais obras de beneficiação e de manutenção dos locados.

Outra questão à qual estou sensível e que me parece complicada é a de não ser justificado o contrato com fundamento na demolição ou na realização de obras de remodelação e, principalmente a forma como ela está traduzida, o mecanismo está traduzido no diploma, isto porque, porque penso que este mecanismo pretende premiar quem efectivamente pretende fazer e vai executar obras de reabilitação ou de renovação urbana, o que acontece é que as balizas que estão definidas, que indicam que apenas o senhorio apenas terá que entregar uma declaração do município a dizer que houve a entrada, ou deu início a um processo, de controlo prévio de construção, de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação; o facto de entrar com o pedido não quer dizer que esse pedido tenha viabilidade, e portanto parece-me a mim que deveriam ser excluídas, não sei,

neste sistema estão excluídas, penso eu, as obras de escassa relevância, mas essas também não percebo porque é que será necessário desocupar o locado para se fazerem obras de pequena relevância.

Em relação às outras parece-me que seria desejável que, em relação à comunicação prévia, o marco fosse a sua aceitação, uma vez que ela terá que decorrer nos vinte a sessenta dias após o pedido, caso, no primeiro caso sem consultas externas, no segundo com consultas externas, e se a pretensão for aceite, a emissão da licença é imediata, basta o pagamento da taxa, em relação, se for rejeitada não há lugar a nenhuma declaração, isto porque estamos a falar do desalojamento de uma pessoa com base numa intenção e portanto, é preciso pedir, saber, e se realmente essa intenção é uma obra que se vai realizar.

Em relação ao licenciamento, propunha-se que fosse a aprovação da arquitectura com o documento a apresentar.

No caso de pedido de informação prévia, para além do seu deferimento, penso que o ser da autoria do proprietário era relevante uma vez que os pedidos de informação prévia podem ser feitos por outrem, que não o proprietário do imóvel.

Portanto, de acordo com o controlo, também me parece que o prazo de 6 meses concedido ao senhorio para iniciar a obra pode ser curto, pode ser curto no caso de informação prévia, claramente que é curto e pode motivar todo o tipo de justificação que não pode começar, por motivo não imputável, uma vez que vai no início de um percurso que vai levar ainda bastante tempo por vezes até ser concluído.

Portanto, deveria salvaguardar-se o facto de haver, em início de obra, uma interrupção, e a obra efectivamente ficar suspensa após os primeiros trabalhos; isso também não me parece razoável que possa acontecer.

Parece-me curto também o prazo de 30 dias para lograr um acordo entre as partes, nestes casos, não é especialmente, não havendo arbitragem, e eu lembro que nós tivemos oportunidade de arbitrar 171 litígios, aqui na Câmara de Lisboa, 152 de valorização de obras efectuadas pelas partes com reflexo na renda máxima futura, 10 de desocupação e suspensão de contrato para execução de obras e 8 de contestação de residência permanente com efeito no prazo de actualização da renda.

As indemnizações, no caso de realização de obras, também não têm em conta, para os arrendamentos não habitacionais, indemnizações de inadaptação do imóvel à sua actividade, o mesmo acontecendo quando existe não renovação do contrato, e também o prazo é muito curto tendo em conta a necessidade de realocização de uma actividade que terá trabalhadores etc. e portanto os prazos, os diversos prazos que estão escritos para não renovação por iniciativa do senhorio, parecem-me também um bocado curtos para cumprir; depois, penso que isto já é uma questão que ultrapassa, efectivamente, a minha experiência na CAM, mas penso que ficaram por tratar questões de criação de, por exemplo, uma entidade reguladora que penso que aqui já foi falado e que poderia promover a confiança dos agentes, dos arrendatários e de senhorios e de dinamizar o sector, a intervenção que poderiam ter na gestão da procura e da oferta, e na redução dos custos e dos riscos; seria desejável a existência de uma entidade reguladora.

Também a possibilidade de criação, ao nível nacional, de um seguro de arrendamento, que por um lado desse aos inquilinos alguma cobertura para o caso de terem que fazer obras de manutenção urgentes e aos senhorios para fazer face ao incumprimento de pagamento de rendas em falta até que o tribunal decidisse sobre o assunto. E é só!”

O Sr. Presidente agradeceu a intervenção, e seguidamente deu a palavra a Sidónio Cardoso, um dos representantes das AUGI's, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“ Boa tarde, Sr. Presidente e todos os membros, eu represento as AUGI's que são associações de construção de génese ilegal e queria chamar a atenção que realmente, nós temos, estamos situados num espectro de interesses entre os senhorios e entre os inquilinos, talvez, com mais pendor para o lado dos senhorios, porque realmente eles são os proprietários e foram eles que financiaram e construíram as habitações.

E agora gostaria de apresentar aqui um paradoxo, é que estes senhorios estão dispostos a investir, mas estamos mesmo dispostos e o Sr. Presidente da Câmara e o Sr. Vice-Presidente Manuel Salgado sabem-no bem, porém, nós não conseguiremos andar para a frente, não é, vá-se lá saber porquê, não é, mas eu tenho a impressão que a Câmara Municipal de Lisboa deve ter alguma resposta para nos dar e realmente cá estamos nós mais uma vez porque nós realmente queremos melhorar as condições de habitabilidade das pessoas que lá moram e realmente deixe-nos melhorar as condições de habitabilidade, deixem-nos avançar e deixem-nos ir ao encontro do interesse dos senhorios e dos inquilinos. Muito obrigado.”

O Sr. Presidente seguidamente deu a palavra a João Martins do Valle, representante das cooperativas de habitação não filiadas na Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica, que fez a sua intervenção nos seguintes termos:

“ Sou João Martins do Valle, eu represento uma cooperativa de habitação não filiada na FENACHE.

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer a presença de todos os presentes e de felicitar a Câmara pela boa ideia que teve em criar o Conselho Municipal.

Eu gostaria de, pronto, fazer uma coisa muito curta, porque as intervenções que houve aqui foram muito importantes e cheias de conteúdo, por isso eu não vou alargar muito o meu contributo, no entanto há uma coisa que foi pouco falada, que

é a questão de uma linha de crédito que seja possível, que torne possível a reabilitação urbana porque, com a falta de liquidez que há no mercado e com ausência de taxas de juro razoáveis, as operações de reabilitação urbana que são operações pesadas e que envolvem valores muito elevados não são viáveis se não houver uma linha de crédito razoável e como compensação dessa linha de crédito ser por exemplo uma taxa de juro razoável, de 4 % ou dessa ordem de grandeza, poderia haver uma contrapartida por parte dos operadores em fazerem 10 % de habitação social, que nós na nossa cooperativa já fizemos isso uma vez com um contrato que fizemos com a Câmara em Benfica e correu muito bem. É uma experiência que eu gostaria de transmitir aqui à Assembleia e que me parece bastante razoável. Muito obrigado! ”

Seguidamente o Sr. Presidente passou a palavra à Dr^a Susana Larisma, para que esta tecesse alguns comentários, tendo esta intervindo pela seguinte forma:

“ Muito obrigado! Antes de mais eu queria agradecer todas as intervenções que aqui foram apresentadas. Tomei boa nota das vossas reflexões, dos comentários, transmitirei também ao Parlamento na medida em que, neste momento, é o órgão soberano nesta matéria, gostaria em todo o caso de dar umas notas mais de carácter técnico, propriamente político, atendendo a que é esse o meu mandato, mas gostaria de vos deixar umas notas relativamente aos comentários, que aqui foram produzidos.

Quanto à questão do regime fiscal, de facto na elaboração desta proposta de lei enfrentamos restrições do ponto de vista do memorando de entendimento a nível fiscal.

Procurámos ponderar todas as possibilidades, transmitimos também essas preocupações para a Assembleia da República, e deixamos também, aberto do ponto de vista do enquadramento pragmático nesta lei e da possibilidade de se adoptar efectivamente uma taxa especial em matéria de rendimentos prediais,

continua a ser feito o trabalho nessa medida e, enfim, teremos que aguardar mais resultados.

Relativamente ao procedimento especial de despejo, a ideia que sempre esteve presente quanto à criação deste balcão do arrendamento foi justamente moralizar também o sistema sobretudo na medida em que se dessocialize parte deste regime, pretende também criar medidas que reforcem as garantias da defesa dos inquilinos e por isso mesmo há de facto uma entidade, que é uma entidade pública, ainda que administrativa, que procede de facto à notificação de acordo com regras generalizadas e idênticas para todos os inquilinos, e sempre haverá intervenção do tribunal quando houver uma posição para assegurar justamente o direito de defesa que está constitucionalmente consagrado, ou quando o inquilino não sai de facto da habitação e esta constitui o seu domicílio e aí também deparámos com uma questão constitucional que teria que ser sempre ultrapassada por um tribunal, portanto de facto as polícias não intervêm aqui sem um mandato do Tribunal, haverá sempre uma autoridade, uma decisão do Tribunal, para quando o inquilino não quiser sair e seja necessário retirá-lo do seu domicílio, porque de facto está verificado o fundamento do despejo e há decisão judicial nesse sentido.

Percebi também, e tem de facto sido um dos temas mais quentes desta reforma, a questão do regime transitório, desde logo quanto às questões dos dados estatísticos.

Imediatamente contactámos o INE, justamente porque já foram várias vezes colocadas questões quanto ao rigor destes dados estatísticos; a informação que o INE nos dá é que de facto eles são dados com base nas informações que foram prestadas nestes Censos 2011; correspondem a alojamentos habitacionais e à informação que é prestada e, portanto, é o que nós temos para trabalhar, foi aquele que foi a nossa base estatística que tivemos, evidentemente de acreditar naquilo que nos foi dado pelo INE.

Quanto ao mecanismo que foi previsto nesta proposta de lei, desde o início tivemos plena consciência que se trata de uma matéria muito sensível; aliás, as próprias intervenções nesta sala revelam que não há uma solução propriamente a favor de nenhuma das partes, tanto que não há consenso, nem há nenhuma das partes plenamente satisfeita com as soluções, o que tentámos encontrar foi algum equilíbrio nas posições ressaltando as situações que requerem de facto protecção, carência económica ou de idade, mas também, retirando deste regime de protecção, que vai existindo por via do congelamento sucessivo das rendas. Relativamente àquela situação e todos nós temos exemplos de pessoas que prevalecem hoje ainda de rendas muito baixas sem que isso tenha equivalência com o seu rendimento, com o rendimento do agregado familiar do inquilino, por isso procuramos aqui arranjar um mecanismo de negociação, mas criar excepção para as situações que nos pareceram carecidas de protecção, os idosos, as situações de deficiência e a situação de carência económica que se for comparada com outros regimes em matéria de benefícios está até bastante puxada para cima, ou seja, não está pelo limite do rendimento mínimo.

Também foi aqui salientado uma questão que tem a ver com a ligação ou não do estado de conservação, com a actualização da renda, nesse aspecto de facto confrontamos com uma evidência, ao longo deste, de uma série de anos, e justamente por causa do congelamento das rendas, os próprios senhorios foram ficando descapitalizados, por um lado houve necessidade de pôr termo a esta função social que foi suportada durante várias décadas pelos senhorios e que por si só é causa da degradação da cidade e basta percorrermos a cidade para verificarmos que os prédios estão de facto muito, muito degradados.

Por outro lado, essa era a premissa da Lei nº 6/2006 e a verdade é que nós, olhando para os números resultantes da Lei nº 6/2006, verificamos que ela não foi eficaz.

De acordo com os dados do IHRU que há pouco referia também nesta exposição, houve de facto mais de 30.000 pedidos de vistorias de determinação dos níveis de conservação, mas a verdade é que quando olhamos para as comunicações ao nível da actualização da renda elas não ultrapassam as 3.482 num total que hoje é de 255.000 contratos antigos e desta 3036 são de actualização de renda pelo senhorio, 184 são de não actualização, portanto, actualizações de renda apenas desde 2006 até ao presente, apenas 3036 de acordo com os dados que foram utilizados a 25 de Fevereiro.

Em todo o caso uma vez mais agradeço os vossos contributos, preocupações, nós também estamos sempre abertos a ouvir as opiniões de toda a gente, tomamos boa nota e iremos reencaminhá-las para a Assembleia da República que será neste momento também o local próprio para o reencaminhamento das vossas próprias reflexões. Muito obrigado! ”

O Sr. Presidente fez seguidamente a seguinte intervenção, que serviu de conclusão e de mote para encerramento dos trabalhos:

“Muito obrigado, Sra. Doutora! Em nome da Câmara queria agradecer a participação da Sra. Doutora e dos outros convidados e todos os membros do Conselho. Nós na Câmara entendemos que devíamos proceder e aguardar pela audição do Conselho antes da Câmara, enquanto tal, tomar posição. Já logo que a lei foi apresentada, surgiram duas propostas na Câmara, uma apresentada pelo Vereador Ruben de Carvalho do PCP e outra pela Sra. Vereadora Helena Roseta, e acordámos em não votar de imediato as propostas, as moções, visto que entendíamos que era útil ouvirmos por um lado o Conselho Municipal de Habitação, que era útil termos o encontro com o a Sra. Ministra, que teve a gentileza de nos receber e de também ouvir o ponto de vista que tinha e de apresentar algumas questões, que à partida nós colocávamos e queríamos também saber a sensibilidade dela e ter um encontro na Assembleia da República, onde a Sra. Presidente da Assembleia, também, teve oportunidade de nos receber,

e hoje estamos em melhores condições, creio eu, para que a Câmara possa tomar uma posição e sabemos aliás que a Comissão da Assembleia da República que está, que tem a proposta de lei em mãos vai e convocou as cinco maiores câmaras para irem à comissão dizer de sua justiça sobre este tema.

Nós temos tido oportunidade de, junto da Sra. Ministra, manifestar a nossa preocupação sobre um conjunto de temas, não só sobre a lei do arrendamento mas também sobre a necessidade da revisão da fórmula da renda apoiada, sobre a necessidade de criação de um mercado de arrendamento acessível, mas também concretamente sobre esta lei.

Eu, ao ouvir os membros do Conselho, hoje aqui, confirmei um bocado a ideia que tinha, e que é que a história do arrendamento tem sido de tal forma em Portugal que hoje quase todos têm razão naquilo que dizem, mesmo na posição antagónica daquilo que dizem, do incumprimento das obrigações de conservação e do estado de pauperização dos proprietários, que os impede muitas vezes de realizar as obras de conservação e recordo-me aqui de uma frase que apreendi do Professor Jorge Leite, que a Câmara convidou a procurar encontrar uma fórmula para resolver o problema dos recibos verdes que se tinham acumulado na Câmara disfarçando contratos de trabalho durante dezenas de anos, e ele disse uma frase muito engraçada, que eu não conhecia, que “era muito difícil endireitar a sombra de uma vara torta” e este é mais um caso, a vara está torta e agora é muito difícil endireitar a sombra, e isso no fundo é o que explica que desde 1985, pelo menos, até agora tenhamos tido sucessivas iniciativas legislativas que foram procurando dar resposta a um problema mas que verdadeiramente o tempo tem sido mais eficaz e porventura será o tempo mais eficaz, do que qualquer medida legislativa a vir a resolver o problema de fundo, de tal forma a vara entortou.

A verdade é que, apesar de tudo, nós hoje temos mais, quase 50% dos contratos, já são submetidos a lei posterior a 2006, e nós verificamos, por exemplo, numa cidade de Lisboa, entre o número de licenças que são emitidas hoje para

reabilitação e o número de licenças que são emitidas para construção nova, quando digo, não digo hoje, o dia de hoje, mas ao longo dos últimos quatro anos, 90% são para reabilitação e cerca de 10% são para construção nova; e também não tenho a menor das dúvidas que o maior contributo vai ser dado ao relançamento do mercado de arrendamento com esta lei, com outra lei, com qualquer lei, é como sinalizou e bem a Dra. Sofia Galvão é que nós mudamos de paradigma, acabou o crédito à habitação, para não dizer que acabou o crédito, não é, mas para já o crédito à habitação acabou e isso vai implicar obviamente um novo paradigma da política de habitação.

Não foi só os interesses dos bancos em financiar, eu recordo-me bem que no plano económico de médio prazo, que foi elaborado em 1976, uma das grandes medidas que era apresentada era o grande incentivo à construção para responder a um défice de 500 mil habitações que então se estimava existir e porque a construção de habitação absorvia muito da mão-de-obra pouco qualificada que o país tinha, era um sector, era e é, um sector de forte incorporação nacional e portanto não contribuía para as importações, mas pelo contrário, para absorver e dinamizar, era um sector fortemente dinamizador da economia pelo efeito multiplicador que tinha o investimento em construção nova e por isso desde 76 para cá se apostou muito na construção.

Eu já tenho 50 anos e pelo menos desde a minha geração, a realidade do mercado era simples, era mais barato comprar casa do que arrendar casa, pelo menos desde as pessoas da minha geração, as pessoas fizeram aquilo que era racional fazer, era adquirir a casa em vez de ir arrendar a casa.

Este paradigma acabou, tenho a certeza que os meus filhos (espero que herdem tarde o que têm para herdar...) sobretudo, terão que ir fazer aquilo que os meus pais fizeram e os pais da minha geração fizeram, que era arrendar casa e, portanto essa renovação e essa redinamização do mercado é, creio que é, daqueles males que vêm por bem, e é, claramente uma consequência desta crise, vai ser a

oportunidade clara do mercado do arrendamento, e espero que venha associada uma oportunidade também para a reabilitação, e essa é uma das três questões de fundo relativamente às quais eu acho que era preciso meditar nesta oportunidade legislativa:

Primeira nota: se é bom desligar totalmente a actualização, a oportunidade de actualização da renda, da conservação, do estado de conservação do imóvel, porque isso parece-me, francamente, que acho que era um aspecto positivo que a lei tinha e que não estamos a aproveitar.

Segunda nota: é a “décalage” que existe entre o anúncio da liberalização das chamadas rendas antigas e a intenção bastante indefinida dos mecanismos de protecção social, eu acho que é consensual no país, a 100%, que não devem ser os proprietários, os chamados senhorios, a terem que suportar o custo social da habitação, e que de facto nada justifica que sejam os senhorios a suportarem o subsidio de renda, a incorporar numa renda baixa o subsidio de renda, nem Câmaras, nem Estado têm condições de dar, isso creio que é consensual, o problema é o mesmo pelo menos desde 1985, é que a verdade nem o Estado nem outra entidade pública encontrou forma de suportar esse subsídio, e se eu compreendo e partilho da vontade de desonerar os proprietários desse ónus, acompanho aqui o Professor Freitas do Amaral numa dúvida, bom mas não estamos aqui a criar uma outra situação, a potenciar uma outra situação, igualmente injusta, que é fazer recair agora sobre o inquilino o esforço que achamos injusto que recaia sobre o proprietário, sendo que aqui há uns valores e direitos que não são idênticos, como disse o António Machado, e, bem, o direito à habitação é um direito fundamental que tem que ser assegurado e que o merece tanto como o direito à propriedade merece, mas são direitos com relevância social distinta e portanto merecem aqui uma ponderação e que têm que ser, em meu entender, ser tidos em conta.

Terceira nota: é que, de facto, eu acho que é necessário criar mecanismos de reforço da confiança para que os proprietários coloquem fogos no mercado, é interessante, aliás no Censos de 2011, tem outro número igualmente perturbador, que é a quantidade de casas vazias, mas mais, é a quantidade de casas vazias e a quantidade de casas vazias que aguardam, que estão para arrendar, que aguardam, que estão no mercado par arrendar e que não são arrendadas, também querem dizer alguma coisa, não estão só vazias, por não serem colocadas no mercado, há as que estão vazias porque estão colocadas, creio que mal, no mercado, porque senão o mercado também já teria respondido e essa também é outra realidade que é interessante. Mas nesses mecanismos da confiança, é evidente que o despejo por falta de pagamento tem que ser agilizado, é discutível se o balcão como interposto prévio da ida para tribunal vai acelerar, ou é mais um passo para chegarmos ao mesmo ponto, à mesma casa de partida de onde estamos hoje, mas há outros mecanismos de confiança e incentivo que eu sei, aliás, que quanto a um, pelo menos a Sra. Ministra partilha desta preocupação. Mas é importante que o governo no seu conjunto e sobretudo a maioria na Assembleia partilhem desse princípio que me parecem serem úteis, e que não estão aqui evidenciados:

Um tem a ver com o mecanismo fiscal e designadamente a criação de uma taxa liberatória que creio que também faz um consenso, penso, bastante alargado na sociedade portuguesa, e os mecanismos do seguro de arrendamento, seguro de renda que também não estão, não os vejo suficientemente trabalhados nem explorados nesta iniciativa legislativa e que creio que eram medidas importantes também, para dar confiança, para que o mercado pudesse crescer.

São as três notas principais, depois há várias coisas que têm a ver com o despejo para obras de fundo, mas eu acho que estas três notas, que eu acho que valia a pena pensarmos um bocado, a articulação com a reabilitação e a actualização das rendas, a questão de outras formas do reforço da confiança e a questão da

protecção de encontrarmos um mecanismo de protecção social, que responde efectivamente às pessoas e sobretudo na conjuntura em que estamos a viver, porque a crise que nós hoje vivemos é uma crise muito distinta das crises anteriores.

As crises anteriores eram crises muito regionalizadas, em zonas como o Vale do Ave ou como a Península de Setúbal, e não muito generalizadas, muito transversais, como é a da actual, e mesmo do ponto de vista social, era sobretudo para sectores sociais também bastante identificados, era uma crise essencialmente industrial, hoje a crise é bastante horizontal e, antes pelo contrário, atinge até muitos sectores da classe média, mais do que outros sectores da sociedade.

Pelo que, com muita facilidade, famílias com condições de solvabilidade normal podem entrar numa situação de crise se há instabilidade no emprego, se somar um problema relativamente ao arrendamento, e o Sr. Presidente da Junta de Freguesia do Alto Pina hoje não quis aqui intervir, mas já ouviu certamente a Associação de Moradores das Avenidas Novas e é, por exemplo, uma das zonas da cidade onde, por muita surpresa de muita gente, porventura mais se tem verificado uma preocupação muito grande relativamente à aplicação desta lei porque atinge aqui sectores sociais menos comuns e menos habitualmente expostos na sociedade portuguesa.

Portanto, eu acho que é preciso ter muita cautela na forma como mexemos nestes desequilíbrios, porque com facilidade desregulamos segmentos da sociedade muito estabilizados e muito consolidados.

Muito bem, resta-me agradecer a presença de todos e à Sra. Vereadora Helena Roseta transmitir-lhe as minhas felicitações pela iniciativa da constituição deste Conselho que, como se viu pela participação de todos, tem efeitos positivos, que

certamente brevemente reunirá para outros tópicos que não tenham a ver com o arrendamento mas tenham designadamente a ver com as AUGI's, por exemplo.

Por nada mais haver a tratar e após a Sra. Vereadora reiterar o pedido para assinatura do termo de posse deu-se por encerrada a reunião da qual se lavrou a presente acta, que será posta à aprovação de todos os membros, sendo para tal distribuída por via electrónica.

António Luís Santos da Costa

Maria Helena do Rego da Costa Salema Roseta

Manuel Sande e Castro Salgado,

Fernando Manuel Moreno d'Eça Braancamp,

Maria Isabel Baptista Ribeiro Pereira,

Mário Rui André

António Fernando da Silveira Machado

Luís de Menezes Leitão

José Tomaz Gomes

Luís Carvalho Lima

Henrique de Polignac de Barros

Manuel Fernando Martins Tereso

João Mateus do Vale

Osvaldo Manuel Fernandes de Sousa

António Cristino

Carlos Cardoso

José Moreira

Gilda Caldeira

Paula Joaquim

António Moreira da Fonte

Miguel Ferreira

Sidónio Garcia

António Paulo Quadrado Afonso

Gonçalo da Câmara Pereira

José Sobreda Antunes

João Diogo Moura

Rita Conceição Carraça Magrinho

António Arruda