



## Audição Parlamentar de 31-Jan-2012

### Direção da ANP

2-Fev-2012

No passado dia 31 de Janeiro uma delegação da Associação Nacional de Proprietários foi ouvida, na Assembleia da República, pela *Comissão Parlamentar do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local*. O objectivo foi debater as questões do arrendamento e da reabilitação urbana suscitadas pelos:

- [Projeto de Lei n.º 144/XII \(Partido Socialista\)](#)
- [Proposta de Lei n.º 38-XII, sobre o arrendamento urbano](#)
- [Proposta de Lei n.º 24-XII, sobre a reabilitação urbana](#)

Segue-se a intervenção do Presidente da ANP, António Frias Marques.



### Intervenção do Presidente da ANP

*Senhor Presidente da Comissão, Senhores Deputados, caros colegas de audição,*

Compete-me representar a Associação Nacional de Proprietários (ANP).

Congratulamo-nos com a oportunidade que é dada a esta estrutura associativa de proprietários, que são simultaneamente senhorios (com inquilinos) de prédios urbanos, um pouco por todo o território nacional, se poder manifestar perante os representantes do povo português no sentido de melhorar as iniciativas legislativas em curso.

Regista-se o facto de, pela primeira vez em vários anos, nestas propostas de lei, não ser expressa hostilidade em relação aos senhorios.

Começaria por comentar a Proposta de Lei 24/XII, referente à **Reabilitação Urbana**. O corpo central destas alterações legislativas visa reforçar os já imensos poderes de que dispõem as SRU's – Sociedades de Reabilitação Urbana.

A reabilitação urbana é fundamental para requalificar e revitalizar as cidades, nomeadamente o seu casco antigo.

Pensamos, no entanto, que cada proprietário deve cuidar da sua propriedade, mas é de grande farisaísmo obrigá-los a coisas de que previamente foram oficialmente impedidos de realizar ao subtraírem-lhes as ferramentas que tal podiam permitir.

Em caso de manifesta necessidade, propomos que se adote o sistema inglês: o Estado, através das autarquias, faz as obras, em 5 anos compensa-se e ao fim deste período devolve, livre de qualquer ónus, a sua administração ao legítimo proprietário.

Ou o que é feito desde os anos sessenta, em França, com a Lei Malraux de ajuda à pedra e aos cidadãos. O Estado custeia totalmente a recuperação do envólucro do edifício sujeito a congelamento de rendas, nas suas 5 fachadas: frente, tardoz, 2 empenas e cobertura. O proprietário recupera o miolo, com acesso a empréstimos a juro bonificado, ficando com a obrigação de arrendar os fogos vagos, por um período de 6 anos com renda controlada e isenção total de taxas e impostos.

Prosseguindo no caminho das SRU's, isso, simplesmente, significa manter dispendiosas estruturas burocráticas, desalojar os moradores para bairros problemáticos periféricos, não regressando jamais ao ponto de partida, onde tinham as suas raízes, expropriar aos legítimos donos, por utilidade mais privada do que pública, os prédios da zona a intervencionar e, por fim, colocar à venda, quase sempre sem interessados, as diversas frações. Como aconteceu no Porto, no Quarteirão do Corpo da Guarda, e também em Carlos Alberto, em que os 8 T1, sem lugar na garagem, custavam 180.000 euros e os T3 a módica quantia de 310.000 euros.

Nesta Proposta de Lei insiste-se na expropriação, até por utilidade particular e não se priva de atender aos interesses públicos e privados para poder proceder à expropriação de terrenos, edifícios e, até, frações (art.º 61.º). No artigo seguinte é contemplada a famigerada venda forçada. Também o arrendamento forçado, que igualmente nos repugna, continua a fazer parte da legislação em análise.

Aquilo que se tem feito a coberto da palavra Reabilitação, não é mais do que Renovação. Depois de concluídas as obras, nada nem ninguém tem a ver com o que lá

estava. Tirando as fachadas, mas mesmo essas muitas vezes acrescentadas e adulteradas ou alteradas!

O nome técnico para isso é **fachadismo**.

No entender da ANP deve ser abandonada toda a legislação que permite a descaracterização da Nossa Terra.

Em relação à Proposta de Lei 38/XII, referente ao **Arrendamento Urbano**, podemos transmitir a satisfação moderada da Associação, por verificar que o Governo deliberou atacar o problema do arrendamento urbano, que se arrasta há muitas dezenas de anos.

É a primeira vez, há que reconhecê-lo, em que os senhorios são tratados com o reconhecimento devido à sua função como agentes económicos, indispensáveis ao andamento fluido da economia e ao ajustamento flexível desta à evolução dos tempos.

Oportunamente teve esta Associação ocasião de apresentar ao Governo a solução que propunha para resolver o congelamento das rendas e que consistia na correção destas com base na aplicação ao valor inicial de cada contrato, do índice acumulado da inflação entretanto verificada. Esta foi a solução adotada em Espanha em 1994 e que resolveu com êxito problema semelhante.

A nossa Proposta não teve acolhimento mas, não sendo embora a nossa Proposta, não nos eximimos a colaborar no aperfeiçoamento da que foi submetida à nossa apreciação.

Analisemos o projeto em causa:

### **Ações de despejo**

De uma forma geral concordamos com o esquema proposto para acelerar o processo de despejo, nomeadamente por não pagamento das rendas mas parece-nos uma complicação desnecessária a criação dos Balcões de Arrendamento.

Porque não se entregam os despejos rápidos aos Juízes de Paz?

Já têm toda a competência em litígios entre senhorios e inquilinos, só lhes faltando autoridade para decretar despejos. Os Julgados de Paz constituem uma rede dependente do Ministério da Justiça, que já está montada e com aparentes bons resultados em todo o país.

### **Vínculo do contrato**

Prevê-se que, por morte do inquilino, lhe possa suceder, entre outros, o parceiro sobrevivente de uma união de facto ou, ainda, quem com o inquilino vivesse em economia comum. O problema, nestes casos, é o da indefinição da data de início da união e a identificação prévia de quem realmente vive com o inquilino, levantando-se muitas dúvidas na definição desta figura jurídica. Para evitar espertezas *post-mortem*, a comunicação da união de facto deve ser feita ao senhorio, pelo próprio arrendatário, enquanto vivo.

## **Indemnização por obras feitas pelo inquilino (art.º 29.º)**

Neste artigo regista-se o direito do inquilino, quando da sua saída, ser ressarcido do encargo com obras que possa ter feito no locado, em seu exclusivo interesse, mesmo sem autorização do senhorio.

Esta é uma norma totalmente inaceitável, por configurar uma injustiça flagrante.

Tratando-se de um arrendamento não habitacional, é evidente que as obras executadas pelo inquilino são as exigidas para desenvolver ou melhorar a sua atividade e o seu custo será amortizado na respetiva contabilidade.

Com o proposto na Lei, o inquilino, para além da dedução fiscal que o IRC lhe permite, receberia um prémio adicional quando da sua saída, deixando ainda ao senhorio o encargo de as destruir. Recordo-me do caso de uma agência de um Banco que, quando denunciou o contrato, deixou ficar no locado uma casa-forte que inutilizava toda uma divisão.

Tratando-se de um arrendamento habitacional há que fazer justiça ao discernimento do inquilino. Num determinado momento, este teve de fazer uma escolha: ou sai da casa porque esta carece de melhoramentos e vai habitar outra com melhores instalações, naturalmente com uma renda superior, ou permanece no locado, fazendo nele obras de melhoria que o tornarão equivalente àquele. O inquilino fará contas e verá o que lhe é mais conveniente. Se ficou na casa é porque tudo considerado, era a solução que mais barata lhe ficava.

Não tem de ser indemnizado, porque já recebeu os benefícios inerentes à sua escolha e ao seu exclusivo interesse. Além disso, a maior parte das “benfeitorias” deixadas no local, revelam-se autênticas dores de cabeça para o senhorio: casas de banho feitas fora da prumada respetiva e conseqüentes infiltrações nos quartos dos inquilinos inferiores, lareiras a tirar o fumo para casa dos inquilinos superiores, etc..

## **Valor da atualização**

Sintetizando, o aumento das rendas previsto na Proposta de Lei consiste em aumentar as renda congeladas para 6,6% do Valor Patrimonial Tributário (VPT), por definição inferior ao valor real, e ainda com as seguintes condicionantes:

Rendimento do inquilino inferior a 500 euros = 10% deste rendimento.

Sabendo que a pensão mínima é de 246 euros e a pensão social é de 227 euros, tal significa que estes arrendatários nem sequer vão pagar a renda mínima de 50 euros há muito pedida pela nossa Associação. Vão-se ficar, uns por **25** euros e outros, mesmo, por **23** euros.

Não nos esqueçamos que só o valor da renda pode, ou não, permitir a conservação e manutenção do prédio.

Mas nem todos estes pensionistas são pobres. Lembro-me de um estudo da Universidade Católica (Miguel Gouveia) com a colaboração de Carlos Farinha

Rodrigues, do ISEG, que afirma que uma parte substancial das pessoas (70%) que recebe este tipo de pensão não é pobre.

Recordo que o aluguer de um simples quarto, em Lisboa ou no Porto, anda entre 200 e 250 euros.

Vem a talhe de foice lembrar que ninguém toma em consideração qual o rendimento do senhorio. Por errada definição, ele é abastado e, portanto, quer queira quer não, tem de continuar a ser o benfeitor da humanidade.

Na realidade, muitos senhorios são pobres e não estão em condições de praticar a caridade. Estão antes, infelizmente, em condições de a receber.

A Lei pressupõe uma negociação entre senhorio e inquilino. Se o inquilino não for abrangido pelas exceções dos rendimentos abaixo de 500 ou 2.425 euros (5 RMNA), sabe, na grande maioria dos casos, que o senhorio não está interessado em pagar uma indemnização para que o inquilino venha a sair. A verdade é que o senhorio, para além da indemnização teria ainda de adicionar a esta, o encargo com as obras a executar no locado, depois de anos e anos de o mesmo ter sido usado, e ainda, o tempo de perda de rendas correspondente ao período de execução das obras. O encargo real com a saída de um inquilino é muito superior ao dispêndio com a indemnização.

Não se percebe a escolha do fator 1/15 do VPT para definir o valor da renda, quando, desde sempre o fator utilizado para o cálculo de uma renda é o de 1/12,5 do valor real do prédio e nunca 1/15 do VPT, de forma a equiparar a rendibilidade do investimento no arrendamento à de outras aplicações de capital alternativas.

Esta Proposta limita-se a simplificar a selva burocrática do NRAU e a passar o nível de congelamento de 4% para 6,6%.

\* \* \*

Resumindo e concluindo:

- Aceitamos genericamente esta Lei que apresenta progressos no encurtamento de prazos, simplificação burocrática e dinamização de processos.
- Para menor burocracia devem ser entregues aos Julgados de Paz, que já se encontram em funcionamento rotineiro, as funções previstas para os Balcões de Arrendamento, estrutura ainda a criar.
- Devem-se condicionar os direitos previstos para quem vive em união de facto ou em economia comum ao dever de comunicação atempada a fazer pelo inquilino ao senhorio.
- Suprimir as cláusulas que permitiriam aos inquilinos serem ressarcidos, quando da sua saída, das obras que alegadamente terão feito no locado.

- Modificar o fator 1/15 pelo fator 1/12,5 para o cálculo da atualização das rendas com base no VPT.

Termino, afirmando que estamos conscientes que a principal consequência desta Lei é a manutenção, por mais 5 anos, do congelamento das rendas; embora, a um nível um pouco superior ao atual.

FIM