

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROPRIETÁRIOS

Memorando

Convém começar por expor a doutrina que enforma as tomadas de posição da ANP quando é consultada no respeitante aos problemas da habitação. Decerto que se espera que a Associação defenda os interesses materiais dos seus associados e dos proprietários em geral, porém, acima disso está o interesse público e é nesse sentido que este memorando é escrito.

É um facto que há falta de habitação nalgumas zonas de Portugal, enquanto que há excesso nas áreas em vias de desertificação. O problema é que as duas situações não se compensam.

Mais grave é haver habitação desocupada nalgumas zonas onde a falta é premente, assunto de que o Governo reconheceu e levou à aprovação do recente +Habitação. A questão é grave porque as casas vazias são capital *desperdiçado* e nenhum país de dar-se ao luxo desse desperdício. Não se desenvolve mais esta questão visto que as associações não foram chamadas a pronunciar-se sobre o modo de reavivar esse capital e, sobretudo, a matéria está na esfera mais alta da governação.

Neste momento, trata-se do anúncio de que, pela 2ª vez, o Governo se dispõe a não cumprir uma lei já consolidada após a publicação da Lei nº 46/85, de 20 de setembro, que possibilita aos senhorios o aumento das rendas de modo a compensar (total ou parcialmente) o efeito da inflação. O poder político tem possibilidade de proceder a uma nova suspensão, ou até anulação, de um procedimento com 38 anos de história, porém, o que interessa é examinar os efeitos dessa ação.

Uma lei é um contrato entre o poder e os cidadãos. Os cidadãos constroem as suas legítimas expectativas no quadro das leis vigentes e quando o poder não cumpre esse contrato o cidadão considera-se defraudado. As expectativas não se realizam, não por azares devidos às incertezas da vida, mas pela vontade arbitrária do poder. A confiança destrói-se o que é mortal em atividades de prazos longos como o arrendamento.

Há um problema de falta de habitação e existe capital (os prédios) que poderia ser investido na resolução deste problema, porém, no cálculo económico do cidadão entra o risco posto pela prática política. A isso se associa a história atribulada de cem anos de congelamento. A prudência aconselha a evitar investimentos nesse domínio, os prédios

permanecem em ruína, a falta de habitação é um mal crónico incrustado na sociedade e que a corrói moralmente.

Convém dizer que esta Associação representa muitos proprietários-locadores em todo o País, mas que há duas categorias que não pode representar. A primeira são os cidadãos que gostariam e têm condições para serem locadores, mas que temem os riscos associados à atividade, os inerentes e os artificiais. A Associação não os representa porque eles são invisíveis, porém, existem. Os segundos são bem visíveis e até têm um nome inglês, *slum lords*. Arrendam por 700 euros um quarto onde vive uma família; contrato não existe, recibos são invisíveis, e como não podem esperar 15 meses pelo despejo de um mau pagador, recorrem a um sistema de justiça privativo. No entanto, existem e têm como locatários aqueles que não têm oportunidades no mercado normal.

Em todo o caso, se se reconhece o interesse público na existência de casas a preços moderados, por que não impor tetos nas rendas? A razão é simples: tetos nas rendas não fazem aparecer mais casas no mercado e haverá um grupo privilegiado que tem habitação a preço conveniente e uma multidão que não consegue alojar-se. Onde há escassez — e na economia há sempre escassez — se o acesso não for determinado pelo preço, ele será determinado por um outro fator, com toda a certeza mais opaco e mais injusto.