



# ACTAS

DA

# CÂMARA CORPORATIVA

N.º 147

X LEGISLATURA — 1973

13 DE ABRIL

## PARECER N.º 51/X

### Projecto de lei n.º 8/X

### Revisão do regime de rendas de prédios destinados a habitação em Lisboa e Porto

A Câmara Corporativa, consultada, nos termos do artigo 103.º da Constituição, acerca do projecto de lei n.º 8/X, sobre a revisão do regime de rendas de prédios destinados a habitação em Lisboa e Porto, emite, pela sua secção de Interesses de ordem administrativa (subsecção de Justiça), à qual foram agregados os Dignos Procuradores Adérito de Oliveira Sedas Nunes, Álvaro Rodrigues da Silva Tavares, António Afonso Amaral, António Jorge Martins da Motta Veiga, António Maria de Mendonça Lino Netto, António de Resende Valadas Fernandes, Arnaldo Pinheiro Torres, Fernando Cid de Oliveira Proença, João de Matos Antunes Varela, José Fernando Nunes Barata, José Frederico do Casal Ribeiro Ulrich, Manuel da Conceição Mineiro Pessoa, Manuel José de Moura, Manuel Maria da Silva Costa, Manuel Pereira Alves da Silva, Maria de Lurdes Pintasilgo, Mário Jorge Bruxelas e Rómulo Raul Ribeiro, sob a presidência de S. Ex.ª o Presidente da Câmara, o seguinte parecer:

#### I

#### Apreciação na generalidade

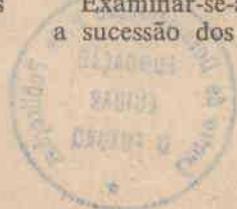
1. Os Srs. Deputados Alberto Maria Ribeiro de Meireles e Delfim Linhares de Andrade apresentaram à Assembleia Nacional o projecto de lei n.º 8/X, sobre a revisão do regime de rendas de prédios destinados a habitação em Lisboa e Porto.

Como a epígrafe indica e os autores resumem no breve relatório do projecto apresentado, intenta-se pôr termo ao regime legal de excepção, há longos anos mantido, para os arrendamentos de prédios destinados a habitação sítos nas duas maiores cidades, regime esse que se caracteriza pela inalterabilidade das rendas fixadas no contrato. O objectivo proposto é o de alcançar a integração desses arrendamentos no regime geral, mediante uma actualização suave, escalonada, das rendas desajustadas (para menos) aos valores correntes da locação, e também o de combater as rendas de carácter especulativo, por obstáculo oposto à livre estipulação e pela facultação de meios de correcção das que tenham sido ou vierem a ser convencionadas.

Para melhor resumir os temas do projecto de lei n.º 8/X, e, conseqüentemente, do parecer requerido à Câmara: no complexo jurídico-económico do inquilinato sobressai por anomalia o binómio prorrogação do contrato-renda inalterável; deixa-se fora de causa o primeiro termo e procura-se resolver o segundo.

2. Tem-se por justificada uma resumida memória da situação criada, classificada pelos autores do projecto e por volumosa corrente de opinião como «caótica», insusceptível de remissão sem intervenção do legislador e antes sujeita a constante agravamento pelo decurso do tempo.

Examinar-se-á, descritivamente, em primeiro lugar, a sucessão dos regimes legais responsáveis e, segui-



damente, as características que enformam a situação actual e os efeitos que se lhe podem imputar.

A propósito de cada tema, aludir-se-á às posições anteriormente assumidas pela Câmara Corporativa.

3. No regime anterior ao Código Civil de 1867 o arrendamento, tanto de prédios rústicos como de prédios urbanos, estava sujeito ao regime comum do *pacta sunt servanda*, valendo pelo tempo do contrato e nas condições deste.

Assim, o arrendamento terminava findo o tempo para que foi contratado, salvo o caso de «recondução tácita», que podia operar-se pela continuação do *conductor* (arrendatário) no uso da coisa.

A revisão das condições ou cláusulas do contrato, nomeadamente quanto à renda, tinha, portanto, a sua oportunidade natural no termo do período contratual ou de cada período de renovação<sup>1</sup>.

O Código Civil de 1867, artigos 1595.º e seguintes, não especializou de forma relevante o contrato de arrendamento, que continuou caracterizado por ser sinalagmático, oneroso, com obrigações recíprocas certas (comutativo) e a termo.

Mas a breve trecho se iniciou a longa e penosa caminhada legislativa neste domínio, nem sempre prosseguida pelos caminhos mais clássicos.

Não foram ainda significativos, nos pontos essenciais, a Lei de 21 de Maio de 1896 e o Decreto de 30 de Agosto de 1907.

Porém, logo após a implantação da República, o Decreto de 12 de Novembro de 1910, no artigo 9.º, dispôs que «o senhorio de prédios urbanos pode arrendá-los pelo preço que lhe convier; mas durante um ano a contar da publicação deste decreto não poderá aumentar o preço da renda».

Atenuando esta *moratória*, o § 2.º da mesma disposição legal acrescentou: «os encargos tributários poderão ser repartidos pelo senhorio e arrendatário, mas este não poderá ficar sobrecarregado em proporção excedente à representada pela relação entre os encargos tributários até agora suportados pelo inquilino e os suportados pelo senhorio».

Justificando-se com o objectivo de «proteger, na medida do possível, as classes menos abastadas durante a crise económica e financeira que atravessam quase todas as nações, sem excepção da nossa», o Decreto n.º 1079, de 23 de Novembro de 1914, dispôs que na renovação dos contratos de arrendamento de prédios urbanos, cujas rendas mensais não ultrapassem, à data, 18\$ em Lisboa, 15\$ no Porto, 10\$ nas outras cidades e 5\$ em todas as restantes terras do continente da República e ilhas adjacentes, fica proibido aos senhorios o elevarem, sem consentimento dos arrendatários, as respectivas rendas (artigo 1.º); e impôs que nos contratos de arrendamento dos prédios a que se refere o artigo anterior, que viessem a efectuar-se posteriormente, não pudessem ser exigidas pelos senhorios rendas superiores às declaradas nos últimos contratos (artigo 2.º).

Com a Lei n.º 88, de 28 de Setembro de 1917, proibiu-se o aumento de rendas estipuladas até certos montantes, limitou-se a percentagem do aumento possível em rendas de maior montante e obistou-se às acções de despejo que se fundassem em não convir

aos senhorios a continuação do arrendamento, fosse qual fosse o quantitativo das rendas (artigo 2.º).

Permitiu-se, com o Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, que por cada período de dez anos que durar o arrendamento de estabelecimento comercial ou industrial ou de prédio neles compreendido o senhorio aumentasse até 10 por cento sobre o valor da renda. O artigo 45.º acrescentou que «enquanto durar o estado de guerra e até um ano depois de assinado o tratado de paz» os senhorios e os sublocadores não pudessem aumentar as importâncias das rendas constantes dos contratos celebrados até à publicação do mesmo diploma, com excepção estabelecida para as rendas que excedam mensalmente 40\$ em Lisboa, 35\$ no Porto, 20\$ nas outras cidades e 15\$ nas restantes terras do continente e ilhas adjacentes. No artigo 46.º ficaram proibidas as acções de despejo fundadas em não convir ao senhorio a continuação do arrendamento, salvo em limitados casos.

O Decreto n.º 4952, de 2 de Novembro de 1918, impôs, para evitar fraudes, a especificação da renda atribuída ao uso e fruição do imóvel e a estipulação de preço pelo aluguer do mobiliário. E reforçando o regime criado pelo Decreto n.º 4499, estabeleceu para todo o contrato que se mostre por qualquer modo efectuado em fraude do cumprimento das determinações desse regime a presunção de direito, sem admissão de prova em contrário, de que o consentimento do locatário lesado lhe foi extorquido por coacção do locador.

O Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919, reafirmou (no artigo 2.º) o princípio consensualista: «É lícito às partes celebrar os contratos de arrendamento com as condições e cláusulas que lhes parecer.» Mas logo excepcionou «as reservas constantes desta lei». E em disposições especiais (artigos 106.º e seguintes) manteve a proibição de elevação das rendas para além dos quantitativos fixados, mesmo com consentimento dos arrendatários, impôs a celebração dos novos contratos por rendas não superiores às do último contrato e até obistou à recusa pelo senhorio de prédios devolutos ou com escritos que hajam sido destinados a arrendar-se e cujas rendas anteriores não tenham ultrapassado os limites marcados no artigo 106.º, de celebrar novos contratos que lhe sejam propostos pela renda dos últimos, salvo em limitados casos.

Este regime de restrições à liberdade contratual, nomeadamente de renovação forçada do contrato e de inalterabilidade das rendas, manteve-se por longo tempo após o Decreto n.º 5411. As providências legislativas que se lhe seguiram até à publicação da Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, caracterizaram-se por meras actualizações parciais da renda, em função de coeficientes uniformes aplicados aos rendimentos inscritos na matriz.

Neste sentido se orientaram a Lei n.º 1368, de 19 de Setembro de 1922, o Decreto n.º 9118, de 10 de Setembro de 1923, a Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, e o Decreto n.º 15 289, de 30 de Março de 1928<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Sobre os coeficientes adoptados e modos de aplicação, cf. o estudo do conselheiro Manuel Gonçalves Pereira, no *Boletim do Ministério da Justiça*, ano 167, pp. 69 e segs.

<sup>1</sup> Coelho da Rocha, *Instituições*, 653.



A reforma fiscal operada pelo Decreto n.º 16 731, de 13 de Abril de 1929, intentou, por um lado, dissociar o valor-renda do valor matricial, estabelecendo a obrigação para o arrendatário de suportar a contribuição predial correspondente à diferença para mais do valor locativo matricial em relação ao valor-renda (artigo 21.º), continuando este imutável.

É certo que, liberalizando um pouco, o artigo 54.º do Decreto n.º 15 289 havia permitido a livre estipulação das rendas para os prédios construídos de futuro e autorizou que o despejo fosse executado quando não conviesse ao senhorio a continuação do arrendamento. E o artigo 55.º permitiu que os proprietários de prédios já arrendados à data da sua publicação pudessem despejar os arrendatários, findo o prazo do arrendamento em curso, desde que pusessem à disposição dos despejados uma casa a que correspondesse renda idêntica à que pagavam. O arrendatário podia então obstar ao despejo pelo pagamento de uma renda actualizada em função dos coeficientes do artigo 30.º

Todavia, a execução destas disposições ditas liberalizadoras foi logo suspensa — as dos artigos 30.º e 55.º pelo Decreto n.º 15 315, do mês seguinte, e as dos artigos 48.º a 54.º pelo Decreto-Lei n.º 32 638, de 22 de Janeiro de 1943.

Com a Lei n.º 2030 novamente se interligaram o valor locativo matricial e o valor-renda, permitindo-se que este se iguale àquele por aumentos progressivos e escalonados, ao longo de seis semestres, e facultando-se aos senhorios o recurso à avaliação fiscal destinada a corrigir o rendimento ilíquido, seja este superior ou inferior ao da renda actual.

Excepcionaram-se, porém, os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto, quer pela atribuição do factor de correcção de 20 por cento, ainda que desse modo se excedesse o prazo de seis semestres, para as rendas convencionadas anteriormente a 1 de Janeiro de 1943, quer proibindo, «enquanto por lei se não facultar ao senhorio a avaliação», o recurso a este meio<sup>3</sup>.

Observe-se ainda que, pelo seu artigo 51.º, a Lei n.º 2030 permitiu ao Estado que oficiosamente promova a avaliação dos prédios arrendados para habitação, mas unicamente para o fim de fazer baixar as respectivas rendas até limites que não possam considerar-se de especulação.

Nos dezoito anos decorridos desde a publicação da Lei n.º 2030 até à publicação do actual Código Civil nenhuma outra providência legislativa foi tomada, quer no sentido da actualização das rendas anterior ou posteriormente convencionadas, quer no sentido de submeter os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto ao regime de avaliações fiscais que funciona para os arrendamentos habitacionais no resto do País.

O Código Civil de 1966, nos artigos 1104.º e 1105.º, estabeleceu, sem excepção alguma, o princípio da correspondência entre a renda mensal nos arrendamentos para habitação e o duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz e ainda, também sem excepção, a faculdade para o senhorio de, quinquenalmente, requerer a avaliação fiscal do prédio, destinada

a corrigir o rendimento ilíquido inscrito na matriz; mas o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, que aprovou aquele diploma, manteve o regime excepcional da Lei n.º 2030, não sem acentuar que a providência, visando os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto, tem carácter transitório («enquanto não for revista a situação criada em Lisboa e Porto pela suspensão das avaliações fiscais para o efeito da actualização de rendas de prédios destinados a habitação»).

Mais de vinte e quatro anos estão, portanto, decorridos desde a última elevação de rendas permitida para os arrendamentos habitacionais em Lisboa e Porto. É de notar ainda que a actualização permitida pela Lei n.º 2030 teve por meta o rendimento ilíquido inscrito na matriz em 1 de Janeiro de 1938 (artigo 47.º) — mais de dez anos antes!

4. É agora tempo de ajuizar, tanto quanto possível objectivamente, dos resultados da prolongada política de contenção das rendas nos arrendamentos para habitação das duas maiores cidades.

Vinte e cinco anos passados, repetir-se-ia hoje, por certo, considerados os casos de arrendamentos antigos em Lisboa e Porto, que «não passa de um verdadeiro truismo afirmar a injustiça clamorosa que representa a manutenção do actual estado de coisas, no que toca ao quantitativo das rendas que os senhorios estão autorizados a receber»<sup>4</sup>. A propósito se recordará que alguns Srs. Deputados que deram a sua concordância ao regime de excepção estabelecido na Lei n.º 2030 o fizeram persuadidos de que, como solução provisória, «dentro de pouco tempo desapareça esta restrição e ela não vigorará até ao fim do vigor da lei»<sup>5</sup>.

Prescinde-se de trazer à colação, na sua grande maioria, os elementos estatísticos revelados no laborioso estudo levado a efeito por determinação do Ministério da Justiça<sup>6</sup>.

Registrar-se-á apenas o seguinte:

Em 1965 havia ainda em Lisboa 9322 contratos de arrendamento anteriores a 1921, 6318 anteriores a 1931 e 9068 anteriores a 1937; e, no Porto, havia 15 anteriores a 1930 e 14 044 anteriores a 1943 (merecendo anotação que, no Porto, o inquérito incidiu apenas sobre 25 825 arrendamentos);

Para uma casa de médio conforto (tipo B) a percentagem da subida das rendas foi, em média, na cidade de Lisboa, de 47 por cento, entre os anos de 1950 e de 1965, e no Porto foi para o dobro;

Para casas de 5-6 divisões, a média da subida das rendas no mesmo período exprime-se, em Lisboa, pela taxa de 44 por cento e, no Porto, pela taxa de 55 por cento;

Os índices de rendas médias de casas ocupadas em 1949 exprimem, para o período de 1950 a 1965 (a partir da base 100=1950), uma subida da ordem de 11,6 unidades em Lisboa e de 51,3 unidades para o Porto.

A subida das rendas entre 1943 e 1965 foi, para 365 casos, de 5 vezes (400 por cento), e foi, para 188 casos, de 4 vezes.

Anteriormente a 1943 havia em Lisboa pelo menos 1530 rendas mensais até 50\$, 6011 até 100\$ e

<sup>3</sup> Para maior desenvolvimento, que não interessa a este parecer, veja-se o citado estudo do conselheiro Gonçalves Pereira, no *Boletim*, n.º 167, p. 76.

<sup>4</sup> Dr. Tito Arantes, *Inquilinato e Avaliações*, p. 136.

<sup>5</sup> Autor e obra citados, p. 410.

<sup>6</sup> *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 167, pp. 35 e segs., Junho de 1967.



mais de 50 por cento de rendas no escalão de 100\$ a 250\$.

Do segundo inquérito<sup>7</sup>, realizado também por determinação do Ministério da Justiça e destinado a actualizar o anterior, extrai-se o seguinte:

Subiu consideravelmente a percentagem de contratos de arrendamento celebrados até 31 de Dezembro de 1971;

Os arrendamentos celebrados até fins de 1953, mesmo considerados os de «há mais de vinte anos» e os «sem data conhecida», não atingem 50 por cento do total;

Existe presentemente número sensivelmente menor de arrendamentos antigos do que em 1965, mas ainda se encontraram 1935 com rendas mensais até 50\$, 8126 com rendas mensais entre 50\$ e 100\$, 30 581 com rendas de 100\$ a 250\$ e 36 329 com rendas mensais de 250\$ a 500\$;

O confronto do presente com a situação descrita relativamente a 1965 denuncia que as rendas mensais até 500\$ sofreram sensível diminuição no seu número enquanto os contratos com rendas superiores apresentam considerável aumento;

São ainda 45 909 os contratos encontrados com rendas de 500\$ a 1000\$, correspondendo a 26,21 por cento do total;

As rendas mensais compreendidas no escalão de 2500\$ até 3000\$ acusou um acréscimo relativo ao período compreendido entre 1965 e 1972 de 1813 contratos;

O escalão de rendas entre 3000\$ e 4000\$ acusou no mesmo período um aumento vertiginoso (de 674 contratos para 1845);

Comparando as rendas de 3393 contratos celebrados em 1971 com as rendas anteriormente recebidas pelas mesmas habitações, verificou-se:

- a) Que 127 mantiveram a renda (em grande parte, são casas de renda limitada);
- b) Que 371 sofreram insignificante aumento;
- c) Que em 783 o aumento foi de cerca de 50 por cento;
- d) Que em 719 o aumento foi de cerca de 100 por cento;
- e) Que em 312 o aumento foi de 150 por cento;
- f) Que em 149 o aumento foi de cerca de 200 por cento;
- g) Que em 103 o aumento foi de cerca de 250 por cento;
- h) Que em 72 o aumento foi de cerca de 300 por cento.

Não é possível a formulação de regra explicativa da diversidade dos aumentos antes referidos, mas é talvez reconhecível que as rendas antigas sobem mais acentuadamente do que as restantes.

5. A ponderação dos elementos estatísticos anteriormente referidos sugere precisamente a situação como geralmente se descreve: uma tendência constante na subida das rendas dos arrendamentos para

habitação em Lisboa e Porto; um acentuado desequilíbrio entre rendas cobradas por habitações de condições básicas semelhantes, consoante foi possível ao senhorio proceder à actualização por arrendamento recente, ou se mantém o vínculo de um arrendamento celebrado no passado.

Não constam, praticamente, os casos, certamente bem poucos, em que o senhorio, em arrendamentos actuais, não acompanhou o movimento altista, contentando-se com um lucro menor, nem os casos, também seguramente bem reduzidos em número, em que a actualização, integral ou somente significativa, foi deliberada por arrendatários compreensivos.

Regista-se, para focar os termos mais afastados da situação de facto, que perdura ainda um elevado número de casos de arrendamentos com rendas até 50\$, com rendas entre 50\$ e 100\$ e com rendas entre 100\$ e 250\$, como também surgiram já com grande frequência rendas mensais de 3000\$, de 4000\$ e, como sabe o comum das pessoas, com rendas mensais de 6000\$, de 7000\$ e de maior quantia.

Pode assim reconhecer-se afoitamente que, para além evidentemente das características de localização, de higiene e de conforto das habitações, é a data do contrato que constitui decisivo factor do *quantum* das rendas.

Ora, porque se trata de um factor *rígido*, a sua eficácia traduz-se em resultados inconvenientes: em relação ao que possa considerar-se um preço razoável, a data do contrato determinará para os arrendamentos recentes um preço superior ou muito superior e determinará para os arrendamentos antigos, consoante a menor ou maior distância da sua data, um preço inferior ou um preço muito inferior.

As rendas elevadas (acima do razoável), para habitações que as não tinham ou quando os arrendatários não tenham possibilidade de escolha, constituem injustiça social e flagelo económico, já que sacrificam sem a devida contrapartida percentagens das remunerações ou rendimentos do locatário necessários à cobertura de encargos tão importantes como podem ser os da alimentação, previdência ou educação.

As rendas baixas (inferiores ao nível razoável) podem traduzir-se não só numa quebra de nível de vida do senhorio, equiparável nos efeitos à sofrida pelo arrendatário que paga renda excessiva, como pode até representar total ausência de lucro ou mesmo prejuízo.

São, nomeadamente, situações de prejuízo aquelas que se caracterizam pela insuficiência dos réditos produzidos pelo prédio para suportar, conjuntamente, os encargos fiscais e as obras de conservação ou de beneficiação conveniente.

Estará esta hipótese admitida pelo consenso geral. Mas fácil é equacioná-la em termos de demonstração<sup>8</sup>.

Por um lado, a política de blocagem das rendas, apenas temperada, de longe em longe, por modestas e lentas actualizações condicionadas, constituindo exemplo edificante o período de mais de vinte e quatro anos decorridos desde o último aumento, não obstante as características económicas desse período.

<sup>7</sup> Em vias de publicação no *Boletim do Ministério da Justiça*.

<sup>8</sup> Fundado em índices extraídos dos boletins publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, o agente técnico de engenharia José Guedes Martins propôs, em exposição dirigida



No reverso, a vertiginosa subida de preços, nomeadamente de mão-de-obra para a construção civil e dos materiais.

a S. Ex.<sup>a</sup> o Presidente da Câmara Corporativa, a seguinte demonstração:

### Índices

Projeção do aumento do custo da mão-de-obra no rendimento predial até 1970, com valor matricial congelado desde 1938 (artigo 47.º da Lei n.º 2030).

1—Tomou-se somente a variação do custo da mão-de-obra na conservação, desprezando-se o custo dos materiais, pois é aquela que impera neste tipo de trabalho, sem possibilidades de recurso a novas tecnologias, só aplicáveis à construção de raiz ou de ampliação.

2—Entre 1938 e 1961 tomou-se a variação do índice ponderado «custo de alimentação de consumo doméstico» para suprir o de «salários de construção civil», este só com começo de publicação pelo Instituto Nacional de Estatística naquele último ano.

3—Poderá ser desfavorável o uso de variação daquele primeiro índice no período indicado por se supor ter sido de menor amplitude do que a de salários.

### Projeção

Rendimento líquido do imóvel com valor matricial congelado desde 1938 — R 38.

Rendimento líquido, considerando 15 por cento para conservação — 0,85.R 38.

Evolução dos salários entre 1938 e 1961, nos moldes ditos em 2 — 250,0/100=2,500.

Evolução dos «salários de construção civil» entre 1961 e 1970, tendo-se considerado a sua média aritmética — 227/100=2,270.

Evolução ao longo dos dois períodos anteriores — 2,500×2,270=5,675.

### Situação em 1970

$$R 70 = R 38 - (5,675 \times 0,15R 38 + 0,185 \times 0,85R 38)$$

A primeira parcela entre parênteses traduz o agravamento na conservação do imóvel; a segunda, a incidência do somatório dos encargos fiscais, esgoto e seguro sobre o rendimento líquido.

Assim, o rendimento puro (negativo) do imóvel em 1970:

$$- R 70 = 0,0085 R 38$$

que traduz uma situação deficitária, a caminho da insolvência, ainda acelerada pelos encargos provenientes do imposto complementar, ao tomar-se aqui uma quota-parte de rendimento não recebido.

Houve, pois, uma absorção progressiva do rendimento líquido ao longo do período 1938-1970, adquirindo aquela a expressão máxima no término deste: é já o capital a responder por uma verba medida por 0,85 por cento do rendimento líquido para fazer face aos encargos da propriedade.

O progressivo aumento do custo dos serviços tende a agravar, cada vez mais, esta situação.

Mesmo as rendas ditas actualizadas virão a enfermar deste mal, mas num futuro bem mais curto que o passado, por actuação da acentuada inflação nos últimos oito anos.

Fora dos concelhos de Lisboa e Porto as avaliações requeridas às finanças têm culminado com aumentos de cerca de 20 por cento para o período de revisão de rendas — cinco anos —, ou seja, pouco mais de 36 por cento em nove anos. Em contrapartida, a variação dos respectivos índices, em igual tempo, 1961-1970, dá um agravamento de 52,55 por cento para «preços no consumidor — Lisboa» e de 227 por cento (média) para os «salários de construção civil».

Extraem-se de elementos fornecidos pelo Grémio Regional dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas do Sul os seguintes elucidativos quadros:

Evolução dos salários médios diários dos serventes, pedreiros e carpinteiros da indústria da construção civil e obras públicas de Janeiro de 1962 a Janeiro de 1972.

QUADRO I

Anos	Meses	Serventes e trabalhadores	
		Salários médios	Agravamentos — Porcentagens
1962	Janeiro	36\$10	5,3
1963		38\$00	5,0
1964		39\$90	6,0
1965		42\$30	11,1
1966		47\$00	14,7
1967		53\$90	6,1
1968		57\$20	7,9
1969		61\$70	15,7
1970		71\$40	20,9
1971		86\$30	12,4
1972		97\$00	—

QUADRO II

Anos	Meses	Pedreiros	
		Salários médios	Agravamentos — Porcentagens
1962	Janeiro	50\$70	3,8
1963		52\$60	2,7
1964		54\$00	8,5
1965		58\$60	12,8
1966		68\$10	13,8
1967		75\$20	9,6
1968		82\$40	7,2
1969		88\$30	10,8
1970		97\$80	19,6
1971		117\$00	11,5
1972		130\$40	—

QUADRO III

Anos	Meses	Carpinteiros	
		Salários médios	Agravamentos — Porcentagens
1962	Janeiro	51\$80	2,7
1963		53\$20	5,1
1964		55\$90	9,3
1965		61\$10	15,5
1966		70\$60	14,6
1967		80\$90	5,9
1968		85\$70	9,3
1969		93\$70	10,9
1970		103\$90	19,3
1971		124\$00	12,0
1972		138\$90	—

### Observações aos quadros

1.º Salários médios diários calculados com base nos concelhos de Lisboa, Almada, Oeiras, Cascais, Sintra, Loures, Vila Franca de Xira, Setúbal, Seixal, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela e Sesimbra.

2.º Agravamentos percentuais de Janeiro do ano a Janeiro do ano (a mais 1)



Evolução do custo de materiais  
de Dezembro de 1962 a Dezembro de 1970

(Variações anuais em percentagem)

QUADRO ÚNICO

Anos	Materiais ferrosos			Madeiras
	Aço BI	Heliço	Ferro rodondo	
Dezembro de 1962 a Dezembro de 1963 .....	-	-	+ 3,2	+ 3,7
Dezembro de 1963 a Dezembro de 1964 .....	-	+ 4,1	+ 2	+ 9,2
Dezembro de 1964 a Dezembro de 1965 .....	+ 26	+ 17,4	+ 7,5	+ 3,1
Dezembro de 1965 a Dezembro de 1966 .....	+ 7	+ 7,1	+ 7	+ 17,6
Dezembro de 1966 a Dezembro de 1967 .....	-	-	-	+ 2,1
Dezembro de 1967 a Dezembro de 1968 .....	-	-	-	+ 0,8
Dezembro de 1968 a Dezembro de 1969 .....	- 5,8	- 4,9	- 5,8	+ 6,7
Dezembro de 1969 a Dezembro de 1970 .....	-	-	-	+ 3,2

6. As circunstâncias apontadas não são as únicas criadoras do prejuízo possível para os proprietários de prédios arrendados. Quando, como é ainda frequente, os contratos de arrendamento prevêm o fornecimento pelo senhorio de aquecimento interior e de águas aquecidas, a desactualização das rendas e a omissão da cláusula *rebus sic stantibus* tornam geralmente impossível a cobertura financeira dos encargos assumidos.

Algumas vezes terão os arrendatários aceitado compartilhar no aumento do custo dos combustíveis, mas nem assim o senhorio ficará *gratuito* e ressarcido, quer pelo desequilíbrio muito acentuado em relação à previsão no tempo do contrato, quer porque a aparelhagem se danifica com o uso, e as reparações ou substituições se fazem pelos preços actuais, tudo, ou quase tudo, absorvendo.

É certo admitir a nossa lei civil actual a resolução do contrato ou a modificação dos seus termos segundo juízos de equidade por excessividade da prestação (cf. o artigo 437.º do Código Civil), mas nem se pode estar certo de que seja aplicável a contratos anteriores, nem que resolva, pelo menos sem graves dissídios e danos, grande número de situações concretas.

Outro consabido factor de desequilíbrio é o resultante da desvalorização da moeda.

A respectiva expressão entre 1950 e 1970 será a seguinte<sup>9</sup>:

Descrição	Rendas em 1950		Rendas em 1970 (a)	
	Cobrado	Valor em 1970	Cobrado	Valor em 1950
Prédio A .....	100	300	100	33

(a) Usou-se uma correcção de 1 para 3, tendo em conta estimativas de evolução dos índices de preços.

<sup>9</sup> Drs. Rogério Fernandes Ferreira e Jaime Ramires da Silva, *Evolução das Rendas das Habitações*, 1972, p. 8.

7. Crê-se, portanto, poder concluir neste passo que os efeitos do prolongado regime legal de contenção dos preços das habitações em Lisboa e Porto não impediu, se é que não fomentou, um encargo muitas vezes excessivo para os arrendatários, quando tomem novas habitações ou por outras razões sejam forçados a renovar os contratos, e criou a um grande número de proprietários situações forçadas de penúria, quando não de impossibilidade económica para satisfazer os encargos ordinários dos seus prédios, enquanto a outros possivelmente desencoraja para a realização de beneficiações ou de benfeitorias que aproveitem aos arrendatários.

Nos planos psicológico e social nenhuma aquietação foi alcançada. A situação é de notório mal-estar.

Não falta, todavia, quem sustente que essa situação, anteriormente descrita, é especulativa em relação às rendas altas, e é normal, portanto de manter, em relação às rendas estipuladas nos contratos.

8. O conceito de especulação ou de rendas especulativas é, no caso, bastante impreciso e aleatório.

Para coincidir com o que a lei presentemente nos dá para definir a especulação punível (no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 41 204, de 24 de Julho de 1957) seria necessário:

Ou que a mercadoria (a habitação) tivesse preço legalmente fixado por decisão competente publicada no *Diário do Governo*;

Ou que a margem de lucro líquido fosse superior a 15 por cento, o que implica o exacto conhecimento, determinável ou determinado, do custo e dos encargos;

Ou que houvesse alteração dos preços que do regular exercício das actividades económicas ou dos regimes legais em vigor normalmente resultariam;

Ou que se verificasse a intervenção remunerada de um novo intermediário, ainda que sem lucro ilícito, salvo quando se mostrasse que da intervenção não houvesse resultado qualquer aumento do preço.

Os casos especiais de inquilinato considerados pelo artigo 85.º da Lei n.º 2030 — recusa do recibo de renda paga, a infracção prevista no artigo 110.º e seu § único do Decreto n.º 5411, e o facto de o arrendatário receber qualquer quantia que não constitua indemnização devida por lei, pela extinção do arrendamento ou pela cessão do local em caso que não seja o de traspasse — não fundamentam também um conceito genérico de especulação que ilumine o sentido da expressão «rendas especulativas».

Todavia, comumente e com frequência se alude a rendas especulativas ou a especulação com rendas, e o artigo 51.º da Lei n.º 2030 como que oficializa a terminologia ao aludir a «rendas até limites que não possam considerar-se de especulação».

Como função económica, a especulação é normal e não qualifica o que nas relações de inquilinato se pretende pôr em causa: o aproveitamento das condições em que decorre o mercado de bens, com oferta inferior à procura, para alcançar preços ou rendas que não equivalem, por excesso, ao valor real normal.

Verifica-se este aproveitamento circunstancial, de certo. Mas na falta de um tabelamento oficial e razoável — e como é difícil antevê-lo em termos de atender a todos os factores intervenientes! —, resulta inelutável, fatal.



Promove-o algumas vezes o próprio Estado quando, para inscrição na matriz do rendimento colectável de prédios novos, se serve, quando não existe arrendamento ou quando duvida do arrendamento exibido, de paradigmas representados pelos melhores preços obtidos em arrendamentos recentes celebrados para habitações vizinhas e de possível equiparação aproximada.

Fomentam-na com frequência as autarquias quando aproveitam, na venda de terrenos, os preços de concorrência obtidos pela rarefacção da oferta em conjugação com o sistema de arrematação em praça.

Não é ilícito, e não será até em absoluto censurável, que os donos das habitações aproveitem também os melhores preços que lhes oferecem.

A chamada especulação com as rendas não deixará de ter um aspecto positivo: o da atracção de capitais, com o conseqüente acréscimo de habitações disponíveis. Mas tem o consabido aspecto negativo de contribuir para a elevação do custo de vida e de sobrecarregar mais do que o desejável a economia familiar dos utentes.

Considera-se devida uma distinção entre rendas estabelecidas consensualmente, embora sob pressão das condições do mercado, e rendas elevadas na vigência do arrendamento.

Ao possível exagero das primeiras só o tabelamento oficial das habitações poderá obviar, sem menosprezar que o fraco lucro afugenta os capitais e pode ter um resultado final contraproducente, que é o de uma ainda maior rarefacção das habitações disponíveis; à segunda situação pode acudir o arbitramento, só admissível pelos tribunais ou com recurso para estes, para impedir o excesso, ou para lhe pôr termo.

Como alternativa ao regime de tabelamento da renda inicial ou contratada, regime que se afigura muito difícil, iludível e em vários aspectos inconveniente, poderão opor-se, talvez com maior êxito e menor desvantagem, a limitação da isenção da contribuição predial por vacatura das habitações a um certo período razoável e a própria requisição pelo Estado, findo esse período.

9. O reverso do problema das rendas especulativas é o problema das rendas excessivamente baixas. Não, naturalmente, as que são baixas por via consensual, mas as que o decurso do tempo desvalorizou.

Considera-se perfeitamente aceitável que esse problema só tem a sua devida equacionamento pela relação casa-renda<sup>10</sup>.

Não é o montante da renda actualmente paga que pode rotular-se de baixo, por ser reduzido o seu montante. Será baixo se corresponder a uma habitação que mereça mais; assim como será alto se corresponder a uma habitação que mereça menos, pelo uso ou por outras circunstâncias.

O que se não torna reconhecível é que por se tratar de rendas antigas seja logo de concluir que os prédios são velhos, sem cómodos, deteriorados. Em resumo, que a renda consensual acompanhe harmoniosamente o decréscimo de utilidade das habitações, de modo tal que continue a ser justa, como foi

havida no momento do contrato, seja qual for o número de anos que decorra desde a estipulação.

Considera-se o pressuposto muito afastado da realidade. Toda a generalização é, neste domínio, falaz.

Assim é que as circunstâncias, registadas nos dois inquéritos promovidos pelo Ministério da Justiça, de se verificar estatisticamente menor número de arrendamentos antigos à medida que o tempo decorre e de não se verificar decréscimo dos níveis de construção civil em Lisboa e Porto, apesar do imobilismo das rendas, não foram tomadas pelos inquiridores como significativas, e de facto o não são.

O problema das rendas das habitações em Lisboa e Porto, quer considerado o pólo altista, quer considerado o pólo oposto, continua grave e preocupante, terá de ser individualizado e não pode confiar-se à evolução circunstancial normal a retomada de um equilíbrio tranquilizador.

10. Para além dos aspectos já focados — de penoso ou excessivo encargo para a economia dos arrendatários (de grande número de arrendatários) das rendas de montante elevado e de sacrifício ou de prejuízo para a economia dos proprietários (de muitos proprietários) de rendas desajustadas à rentabilidade normal das casas arrendadas — há outras implicações que não podem deixar de ser consideradas.

As correcções de rendas das habitações pela previsível elevação de grande número são susceptíveis de intensificar o processo inflacionista e, conseqüentemente, agravar o custo de vida em geral. Essa influência será, porém, tanto menos sensível quanto mais diferenciados forem os termos em que a correcção se verificar, e também na ordem inversa da celeridade.

Em contrapartida, argumenta-se geralmente com a expectativa de uma diminuição geral dos níveis das rendas, em novos ou renovados contratos, por não carecerem os senhorios de defesa a longo prazo contra a blocagem do rendimento imobiliário, alega-se que a perspectiva de um rendimento actualizável é susceptível de atrair maior volume de capitais para a construção civil e também se invoca que os senhorios ficarão então habilitados a realizar regularmente obras de conservação e de beneficiação das habitações arrendadas, com proveito para os arrendatários e para a comunidade.

Pode reconhecer-se a lógica destas razões, mas não deve aderir-se sem hesitações ao aparente peso de algumas delas.

É aceitável que a perspectiva da renda imutável ou sujeita a actualizações muito espaçadas e mínimas, no caso de repetidas renovações do contrato, contribua para a exigência de uma renda inicial superior à normal, uma espécie de renda compensatória.

Porém, não se tem como provável que seja uma razão decisiva ou até somente de grande influência nos resultados. Em primeiro lugar, o investimento na habitação não se diferencia das regras económicas gerais e normais, e o que é geral e normal é que o capital procure sempre o maior lucro possível; e em segundo lugar, verifica-se a concorrência de outros factores que são por si só decisivos, como o aumento da taxa de juros, a maior rentabilidade do investimento e, muito influentemente, a escassez da oferta de habitações disponíveis relativamente à procura.

<sup>10</sup> Dr. Roque Laia, *Não Há Rendas Baixas, Há Rendas Especulativas*, p. 13.



O exemplo do que sucede noutras cidades do País, em que a correcção periódica das rendas está facultada, é muito de considerar. As rendas não baixam e registam, por vezes, bruscas e sensíveis subidas.

A lei da oferta e da procura exercerá o seu domínio. O proprietário tenderá sempre para exigir o que o volume da procura lhe permitir.

A inflexível regra do interesse do capital pelo lucro actualizável justifica atribuir maior valia à esperança de fluxo mais intenso ao sector habitacional como resultado da revisão periódica das rendas.

Contrapõe-se que o nível da construção civil em Lisboa e Porto não decresceu, apesar do regime há longos anos vigente, e que continua até a ser interessante.

Não devemos iludir-nos. Como revelou na Assembleia Nacional o Deputado Sr. Joaquim Macedo (*Diário das Sessões*, n.º 207, de 14 de Dezembro de 1972), as estatísticas publicadas pela O. C. D. E. denunciam para Portugal um dos mais fracos índices das construções económicas: em 1969, 4,6 por cada 1000 habitantes, contra 8,2 em Espanha, 14,7 na Grécia, 8,5 na França e 8,2 na Alemanha. Apenas a Turquia se terá classificado com taxa inferior, igual a 3,3 por 1000 habitantes.

Portanto, não basta que os níveis de construção se houvessem mantido. Subiram extraordinariamente os níveis demográficos em Lisboa e Porto, e a subida é ainda a tendência geral; é, pois, necessário não apenas que os índices de construção não desçam ou mantenham proporções razoáveis, mas que cresçam substancialmente, se possível.

O relatório da proposta de lei n.º 24/X — autorização das receitas e despesas para 1973 (*Actas da Câmara Corporativa*, n.º 117, de 16 de Novembro de 1972) — expressamente reconheceu «a insuficiência de resposta da oferta no domínio da habitação e no de alguns produtos alimentares».

Ora, raras medidas poderão contribuir em tão larga medida como a da actualização do rendimento imobiliário para que o acréscimo da oferta se verifique. E não só. É também necessário desencorajar a tendência para destinar ao comércio, à indústria ou às profissões liberais prédios construídos e naturalmente indicados para habitação.

Tem que reconhecer-se que se vive há muito tempo num certo regime de transigência entre as câmaras municipais e os senhorios. Estes, em muitos casos, não auferem o rendimento necessário para custear, pelos preços actuais, obras de conservação ou de beneficiação; as câmaras obnubilam as disposições regulamentares e não os obrigam.

Sofrem os arrendatários as consequências, ou pagando do seu bolso as obras indispensáveis, ou sofrendo na sua saúde ou no seu conforto os males derivados da habitação em estado impróprio; sofrem também os proprietários, a médio ou a longo prazo, com uma deterioração prematura e excessiva do imóvel, o que não deixa de projectar-se na riqueza patrimonial da Nação.

Pode duvidar-se de que uma actualização periódica das rendas seja susceptível de estimular decisivamente grande número de proprietários para a realização das obras convenientes, embora algum efeito deva ter

nesse sentido, mas maior realce merece a consideração de que, cessando a causa, deve cessar o compromisso a que se aludiu.

Projecta-se o baixo nível das rendas no recurso a demolições extemporâneas, substituindo habitações de renda acessível por habitações de renda elevada, rarefazendo aquelas em proveito destas. E neste ponto não é apenas o senhorio que «especula»; é igualmente o arrendatário, que, sob o pretexto de acelerar a desocupação ou de renunciar à reocupação no novo edifício, exige e alcança avultadas somas, com fatal projecção no custo da nova obra e na necessidade de maior rentabilidade futura.

O Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro, que permitiu às câmaras municipais obstar à prematura demolição, em certos casos (artigo 55.º), não produziu até agora resultados conhecidos que possam ter-se por significativos.

O ciclo infernal não fica, todavia, por aqui. Tem outras implicações insuspeitadas para espíritos pouco atentos.

Assim, por exemplo, projectar-se-á idênticamente sobre o valor relativo dos prédios e dos terrenos e sobre os valores de venda destes.

Tem-se como elucidativo o seguinte resumo:

Le blocage des loyers a eu pour première conséquence une baisse de rentabilité des immeubles anciens. F. Carrière a constaté qu'en 1955 le revenu net, perçu par le propriétaire d'immeubles à Paris, ne représentait plus en valeur réelle que le 1/15<sup>e</sup>, et dans les cas plus favorables, le 1/10<sup>e</sup> de ce qu'il était en 1914. Cette situation a entraîné la pratique de la vente des immeubles par appartements depuis les années 1950. La crise de la rentabilité a d'ailleurs moins atteint les immeubles à usage économique que les immeubles d'habitation. Le prix d'un immeuble occupé par des locataires est déprécié selon un rapport qui a d'ailleurs varié au cours des dernières années. En 1962-1963, un appartement occupé valait de 50 à 90 pour cent de la valeur d'un appartement libre [...] Le régime des loyers explique la résistance des intéressés à changer de cadre de vie, dans les cas de rénovation urbaine, la différence étant encore très accusée entre les loyers des appartements neufs et ceux des appartements anciens, construits avant 1948 (le rapport est de la moitié à un tiers).

Le blocage des loyers entraîne, en outre, une distinction importante dans la valeur des terrains, selon que la parcelle est libre ou occupée. Dans le premier cas, l'acheteur libère la parcelle en acquittant le prix au propriétaire. Dans le second cas, il doit verser également des indemnités d'éviction aux locataires<sup>11</sup>.

Contingências deste género, fazendo essencialmente depender o valor da propriedade de factores acidentais, quantas vezes com inversão dos efeitos dos factores normais, afectam o equilíbrio económico desejável.

<sup>11</sup> J. J. Granelle, *Espace Urbain et Prix du Sol*, p. 222.



Merece, por último, ser assinalada uma outra chocante divergência, cada vez mais acentuada, que resulta do sistema de rígida contenção das rendas. Os que iniciam a sua vida económica autónoma, quando normalmente têm de ser maiores as restrições por serem menores os meios, encontram mais oneroso alojamento só porque é actual o contrato. E a economia de funcionários ou empregados da mesma categoria será sensivelmente diferente em razão da época em que lhe foi imposta a deslocação para Lisboa ou Porto.

11. As questões suscitadas pelo projecto de lei em análise, no que toca ao regime de fixação das rendas, prendem-se ao âmbito mais vasto da problemática da habitação, e as suas soluções variam naturalmente conforme os sistemas político-económicos em que se integram.

Assim, nos sistemas de tipo socialista ou de direcção económica central, ainda quando admitem, em certos casos, paradoxalmente, a propriedade privada de casas de habitação e o arrendamento, quase tudo depende, afinal, do Estado e da acção dos órgãos directivos da economia.

Na Rússia, por exemplo, o Estado chama a si, como um serviço público, a distribuição das habitações disponíveis, ao passo que, na Polónia, é através das cooperativas que, em grande parte, se procuram as soluções adequadas.

Nos sistemas de tipo capitalista ou de economia predominantemente de mercado, como sucede na generalidade dos países do Ocidente, entre os quais Portugal, as soluções assentam fundamentalmente no livre jogo da lei da oferta e da procura, com maior ou menor intervenção correctiva do Estado.

Deve, em todo o caso, registar-se que também nos países socialistas o problema habitacional continua a fazer-se sentir em termos semelhantes aos do Ocidente, embora em certa medida facilitado pelo facto de as populações desses países estarem sujeitas a menores exigências e habituadas a padrões de vida mais uniformes do que nos países ocidentais.

12. A Constituição Política que nos rege garante aos cidadãos portugueses o direito de propriedade e a sua transmissão em vida ou por morte, nas condições determinadas pela lei civil (artigo 8.º, n.ºs 12.º e 15.º).

Ora, a lei civil (artigo 1305.º do Código Civil) confere ao direito de propriedade um conteúdo definido como «o gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas».

Entre estas restrições figuram as que definem a função social da propriedade (artigo 35.º da Constituição e artigo 13.º do Estatuto do Trabalho Nacional), facultando a regulamentação legal das «condições do seu emprego ou exploração conformes com a finalidade colectiva».

Se está excluído o *ius abutendi*, no significado que se crê menos próprio, mas é comum, de direito de abusar, para traduzir direito absoluto, isto é, se a propriedade não está já exclusivamente no arbítrio do proprietário quanto ao uso, à fruição ou ao consumo que lhe destine, também se não encontra excluído que

possa — e deva — exercer a função económica normal para o seu titular: reproduzir-se, criar riqueza, dar lucro.

Considera-se, portanto, despiciendo apreciar a velhíssima disputa sobre a legitimidade do lucro e tomar posição sobre ela. O lucro é legítimo no regime jurídico que nos governa, é mesmo o essencial estímulo e objectivo das actividades económicas.

Ora, são sempre fatais, por erro de base, as posições que aceitam as causas e recusam os efeitos. Não parece indicado sectorizar o direito de propriedade, em primeiro lugar pelo objecto, depois pelo local deste e, finalmente, para lhe reconhecer, como é de seu conteúdo, a lucratividade e seguidamente para lhe conferir encargos e lhe retirar proveitos, ou a estes conceder em muito menos que o normal.

Como esta Câmara salientou em seu anterior parecer<sup>12</sup>, não pode conceber-se que na vida económica da Nação exista um sector estanque, por proibição legal de se adaptar gradualmente às novas condições de vida. «Não está apenas em jogo o orçamento de quem paga; está em jogo o orçamento de quem recebe, a quem são exigidos idênticos sacrifícios.»

É, portanto, neste plano que se entende ser de colocar o problema, o que logo exclui que o proprietário possa ter-se como um parasita social ou vampiro do trabalho alheio, como é algumas vezes é figurado.

Conferindo à propriedade o destino socialmente próprio, com o proveito de que normalmente é susceptível, impor-se-á reconhecer e proteger em justa medida também o direito do proprietário.

Ainda neste ponto, a visão do problema por um só ângulo, e logo à margem do sistema político e jurídico vigente, só o pode deformar e depois prejudicar as soluções adequadas.

13. «Un même besoin a fait naître dans les pays touchés par la crise du logement des lois semblables.» Assim resumiram René Rodière e François Givord um inquérito feito em numerosos países de todo o Mundo<sup>13</sup>.

A identidade de pressupostos gerou, na verdade, a semelhança das questões postas e das soluções preconizadas ou adoptadas.

A solução do liberalismo clássico, assente na lei da oferta e da procura, confiando ao adréscimo da procura o aumento da oferta, não foi adoptada em parte alguma onde a crise se fez sentir. E isto explica-se, mesmo nos países mais ligados aos princípios da economia liberal, pelas características da necessidade de habitação, essencial ao homem e urgente.

Fenómeno mundial, é nomeadamente fenómeno europeu após a guerra de 1914-1918, a falta de habitações e a conseqüente elevação das rendas provocou antes por toda a parte a intervenção do Estado e reacções legislativas semelhantes, centradas em dois pólos: o da prorrogação dos contratos e o da contenção das rendas.

Por isso mesmo, afigura-se de transcendente importância registar que por toda a parte se foi processando uma evolução. Conhecer os termos genéricos

<sup>12</sup> Parecer n.º 15, no *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947, n.º 20.

<sup>13</sup> René Rodière e François Givord, *Évolution des Rapports entre Bailleurs et Locataires*, V.



dessa evolução, ainda que resumidamente, será permitir que o exemplo alheio nos possa ser útil, mormente quando provenha de países com estrutura político-económica semelhante à do nosso.

Logo se concluirá, como vai ver-se, que em nenhum caso, entre os examinados, se terá optado por tão vincado imobilismo como em Portugal.

Não pode interessar, particularmente, para o efeito de comparação, o que se passou ou passa nos países socialistas. Há nesses países serviços oficiais de alojamentos, com carácter permanente, que decidem sobre a atribuição das habitações disponíveis, em função de uma área legalmente fixada para cada pessoa; é um regime de racionamento com carácter permanente, que supõe uma concepção da propriedade e dos direitos pessoais sensivelmente diferente.

A Hungria, com a dualidade de categorias — alojamentos sociais e alojamentos postos à disposição da administração pública, em contraposição a alojamentos de disposição livre pelos proprietários —, parece constituir excepção.

A República Federal da Alemanha constitui um exemplo frisante, o mais significativo em certos aspectos primordiais.

Nesse país a guerra de 1914-1918 não suscitou imediatamente qualquer providência. Só em 1922-1923 surgiram as primeiras restrições, caracterizadas pela imposição feita aos locadores de efectuarem os contratos, intervenção judiciária para a respectiva resolução, subordinada a causas determinadas, e fixação de uma renda legal máxima.

Mas a guerra de 1939-1945 afectou gravemente o problema das habitações. Cerca de dois quintos das habitações anteriores ficaram destruídas ou inabitáveis e a população foi acrescida com cerca de 10 milhões de refugiados provindes de zonas sob domínio estrangeiro ou provindos da zona oriental; a penúria de alojamentos é imaginável.

Drástica foi então a reacção. A lei de 8 de Março de 1946 submeteu todas as habitações ao *contrôle* do Estado, compreendendo a celebração de contratos ou a imposição de os celebrar, a proibição para os proprietários de os rescindir e o tabelamento das rendas.

Estas medidas, anunciadas como transitórias, como tal foram tratadas.

Em 1950, o programa de encorajamento às construções produzia já os seus frutos e iniciou-se o programa de regressão progressiva no sistema instituído pela lei de 1946.

A lei de 31 de Março de 1953 estabeleceu novas taxas (actualizadas) para calcular o preço das habitações e a lei de 23 de Junho de 1960 previu o termo do regime de excepção em 31 de Dezembro de 1965, que poderia ser prolongado, em certas condições, por mais um ano.

A consumação do regresso a um regime tido por normal não supõe o desaparecimento de todas as peias à liberdade contratual, mas as restrições previstas dizem respeito aos prédios construídos com empréstimos públicos e terão por termo a respectiva liquidação.

A liberação das rendas para a generalidade dos casos resulta, segundo se crê, da lei de 23 de Junho de 1960.

Na Argentina, o Código Civil é de tendência liberal e consensualista em matéria de arrendamentos,

mas a Lei n.º 11 156, de Setembro de 1921, e o Decreto n.º 1580, de Junho de 1943, impuseram importantes restrições. Outros diplomas estabeleceram providências sobre manutenção ou redução de rendas, suspensão dos despejos, legalização de cessões e sublocações, etc.

Os Decretos n.ºs 2186/57, 9940/57 e 9981/57 e as Leis n.ºs 14 438 e 14 442 marcam já a tendência pronunciada para um regresso gradual às disposições do Código Civil.

Na Austrália, só a partir de 1941 teve início a legislação especial para o inquilinato, tendente ao bloqueio das rendas e a garantir a renovação dos contratos.

Perdura essa legislação, mas é permitido aos locadores obter aumentos de renda, solicitando-os a um serviço de arrendamentos, que a transmite a uma comissão com poderes decisórios. É ainda possível, em certos casos, pedir a isenção destas obrigações ou de sujeições especiais.

Acentuada a crise de habitação, na vigência deste regime, foram logo dele exceptuadas todas as habitações construídas a partir de 1954. E permitiu-se ainda que ficassem isentas do rigor legal os arrendamentos de habitações anteriores a 1954 quando celebrados na presença de um «solicitor» encarregado de explicar ao arrendatário as condições do contrato.

Na Áustria estão em via de rápida revogação as providências excepcionais fundadas na crise de habitação. Depois de 30 de Junho de 1958, só as habitações reconstruídas por meio dos fundos de reconstrução urbana ficaram ainda sujeitas a restrições.

Na Bélgica colhem-se os frutos de uma política de fomento da habitação em regime de propriedade individual que vem desde 1889. Desde 30 de Junho de 1957, foi restabelecido o regime de liberdade completa em matéria de arrendamentos, que algumas limitações sofrera durante e após a 2.ª Guerra Mundial.

No Brasil, a Lei n.º 4494, de 25 de Novembro de 1964<sup>14</sup>, admitiu um sistema de constante correcção das rendas, em que o elemento básico é a data do contrato e em que os outros elementos são dados pelos conceitos de «aluguer corrigido» e de «aluguer corrigido e actualizado», nestes conceitos se integrando o factor de correcção monetária fundado na desvalorização da moeda e no salário mínimo legal.

Em 1972, as taxas de aumento foram de 29,15 por cento para as locações anteriores à Lei n.º 4494 e de 12,77 por cento para as locações posteriores à data dessa lei, mas por ela referidas.

Apesar deste sistema actualizador, fundado em índices fixados ano a ano, temeu-se, no Brasil, a estagnação da construção civil, e para lhe obviar a Lei n.º 4864, de 30 de Novembro de 1965, determinou que os arrendamentos são livremente convenionados entre as partes, valendo para os imóveis com o «habite-se» inferior a sessenta dias daquela data.

No Chile, a «Ley de Arriendos» (de 1972) estabelece para as rendas o máximo de 11 por cento sobre o valor matricial. As correcções até àquele limite serão consequência de novas avaliações fiscais.

<sup>14</sup> Boletim do Ministério da Justiça, n.º 143, p. 253.



Na Dinamarca, em 1937 e, principalmente, em 1939, foram tomadas providências tendentes à regulação dos preços das rendas e à manutenção dos contratos. A lei de 1 de Abril de 1959 tende para uma eliminação progressiva das disposições excepcionais anteriores. Nenhuma restrição ficou admitida para as habitações novas construídas sem auxílio do Estado.

Em Espanha, a limitação legal das rendas foi princípio constante na legislação excepcional e especial sobre os arrendamentos urbanos. Mas as actualizações têm-se repetido, pelo sistema de coeficientes e percentagens variáveis, aplicados, quando a lei o dispõe, em função das datas dos contratos.

A lei de 31 de Dezembro de 1946 estabeleceu o conceito de «renda legal» através de complicada regulamentação, fundada na renda convencionada ou revista até datas determinadas. Com base nos montantes obtidos, estabeleceram-se classes, admitindo-se imediatas correcções para algumas e proibindo-se para as outras.

Diversas actualizações foram admitidas, até que a lei de 22 de Dezembro de 1955 veio estabelecer novos princípios na matéria, de índole liberalizadora. Assim, introduziu-se o princípio da revisão quinquenal das rendas estabelecidas por contratos que se encontrem em período de prorrogação legal, admitiu-se a elevação da renda em consequência da revisão fiscal realizada oficiosamente e criou-se o conceito de renda *abusiva* por contraposição com o conceito de renda *justa*.

Presentemente rege a *Ley de Arrendamientos Urbanos*, de 13 de Abril de 1956, modificada em 11 de Junho de 1964, e que quanto às rendas entrou em vigor em 1 de Julho de 1964.

Os princípios adoptados podem, no que importa, resumir-se nos seguintes termos:

- 1.º Liberdade contratual para a fixação da renda inicial;
- 2.º Possibilidade de actualização para as vivendas de luxo;
- 3.º Delegação no Governo da actualização das rendas referentes a habitações não sumptuárias;
- 4.º Adequação das rendas a futuras alterações do custo de vida;
- 5.º Regulação legal de certos aumentos das rendas por vontade do locador.

Gozam de regime próprio as «habitações sob protecção oficial» (habitações económicas, subvencionadas, de renda limitada, etc.), mas também estas estão sujeitas a regime de actualização de rendas.

Não obstante, porém, ter-se avaliado o *deficit* das habitações em 1 milhão e ter-se considerado necessário um programa mínimo de construção de cem mil por ano, manteve-se com a lei de 1956, ainda para muitos casos, a proibição de elevação das rendas por vontade do locador e é esse o regime que funciona para a maioria das habitações. Mas, embora com prejuízo da individualização das habitações, têm-se sucedido as actualizações, por coeficientes e percentagens uniformes, e foi essa a providência tomada com o recente Decreto n.º 1577/72, de 15 de Junho.

Tem particular interesse, segundo se julga, o conhecimento das percentagens do aumento permitido, conforme o artigo 3.º deste diploma:

Data do contrato	Percentagens sobre as habitações	Percentagens sobre locais de negócio
Até 31 de Dezembro de 1956 .....	55	69
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1957 .....	40	52
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1958 .....	27	34
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1959 .....	20	25
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1960 .....	19	24
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1961 .....	16	21
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1962 .....	12	15
Entre 1 de Janeiro e 31 de Dezembro de 1963 .....	4	5
A partir de 1 de Janeiro até 1 de Julho de 1964 .....	2,5	3

Terá uma redução de 10 por cento o aumento resultante daquelas percentagens quando as povoações tenham menos de cinquenta mil habitantes.

A base de incidência será a renda contratual ou, nos casos próprios, a resultante da revisão autorizada pela Lei de 13 de Abril de 1956.

Na Finlândia, só em 1940 foram tomadas providências restritivas da liberdade de despedimento do arrendatário, e proibiram-se os aumentos de rendas não autorizados por uma comissão de arrendamentos. A partir de 1959, estas disposições excepcionais só vigoravam para Helsínquia, Turku e Tampere, abrangendo um número cada vez mais reduzido de habitações, e creê-se que cessou a respectiva vigência em 31 de Dezembro de 1961.

Na França, a protecção legislativa concedida aos arrendatários iniciou-se marcadamente a partir de 1914, com a prorrogação sucessiva dos arrendamentos e a regulação das rendas, que, todavia, puderam ser sucessivamente aumentadas segundo factores incidentes sobre o montante estipulado<sup>15</sup>.

A política de correcção das rendas não deixou de ser uma constante, encaminhada pela lei de 1 de Setembro de 1948 para um sistema pretensamente científico, fundado em factores significativos (situação, área, exposição, cómodos da habitação, etc.), de valor preestabelecido, em ordem à classificação das habitações e à obtenção de valor locativo correspondente, que poderá ou não coincidir com o valor-renda.

Quando estes dois valores não coincidam, poderá o segundo ser aumentado até ao montante do valor locativo, por aumentos sistemáticos, segundo coeficientes legalmente fixados.

Embora as alterações introduzidas pelo decretos de 10 de Dezembro de 1948, de 17 de Março de 1949, de 27 de Dezembro de 1958, n.º 57/9, de 5 de Janeiro de 1957, e por diplomas posteriores, nomeadamente o Decreto n.º 65/481, de 26 de Junho de 1965, e o Decreto n.º 66/432, de 24 de Junho de 1966, é ainda

<sup>15</sup> Cf. o primeiro inquérito do Ministério da Justiça, no *Boletim*, n.º 167, pp. 36 e segs.



básico o esquema da lei de 1 de Setembro de 1948, com sucessivas contrapartidas na concessão de benefícios aos arrendatários, desde o subsídio de alojamento a indemnizações compensatórias para aqueles que se encontrem em determinadas situações de insuficiência económica.

Concluiu-se no primeiro inquérito ordenado pelo Sr. Ministro da Justiça:

1.º A lei francesa foi para o sistema da avaliação, caso por caso, fixando um valor locativo a atingir mediante periódicos aumentos da renda base;

2.º O apuramento da superfície corrigida e o enquadramento da habitação numa de sete categorias diversas, para se obter o valor locativo e a renda base, implicam cálculos, medições e apreensão de pormenor que tornam o sistema muito complicado, nomeadamente por força dos regulamentos de aplicação da lei de 1 de Setembro de 1948, e exigem uma organização de pessoal avaliador que possa empreender a avaliação de uma grande massa de habitações;

3.º O sistema tem, todavia, o mérito de evitar o aumento indiscriminado das rendas, em função da antiguidade das habitações;

4.º Sem embargo de se estarem a processar aumentos sistemáticos desde 1948, dentro da estrutura da legislação vigente, ainda não foi possível libertar as rendas relativamente a uma grande massa de habitações, continuando os respectivos senhorios a queixarem-se da exiguidade das rendas;

5.º A chamada «renda-salário» foi fixada inicialmente em função do salário base para a determinação dos subsídios familiares;

6.º Não obstante os aumentos terem sido moderados, na opinião dos autores, e absorvidos em boa parte pela desvalorização da moeda e pelo aumento do custo de vida, o Governo não se dispôs de amparar os inquilinos economicamente mais débeis, nomeadamente através dos chamados «subsídios de alojamento».

Merece realce que pelo artigo 32.º-bis da lei de 1 de Setembro de 1948, na redacção do Decreto n.º 58/1347, de 27 de Dezembro de 1958, se permitiu aos proprietários e aos arrendatários requerer a revisão das rendas em caso de modificação total ou parcial dos elementos que serviram de base à respectiva determinação, e o artigo 34.º da mesma lei concedeu às partes a faculdade de, por acordo (que pode ser denunciado), dispensarem a aplicação das regras legais sobre a fixação da renda.

O Decreto n.º 64/1354, de 30 de Dezembro de 1964, dispôs que, a partir de 1 de Julho de 1965, a renda será melhorada em cada ano de uma fracção da renda aplicável no decurso do último mês do período precedente, taxa esta fixada por lei.

A Lei n.º 70/598, de 9 de Julho de 1970, permitiu uma redução até metade do aumento antes referido, em função da idade, da enfermidade e dos recursos dos beneficiários, salvo se a habitação estiver insufficientemente ocupada ou for objecto de sublocação total ou parcial.

Numa visão panorâmica do actual estado de coisas, em França, quanto ao inquilinato para habitação, alcança-se, segundo informação directa do advogado Albert Zurfluh, que «para os novos imóveis e mesmo para os imóveis antigos, por derrogações sucessivas, grande número de rendas de locais de habitação encontram-se liberalizadas».

A Inglaterra partiu de uma inteira liberdade contratual sobre arrendamentos para medidas restritivas, iniciadas em 1915, mas sempre com carácter transitório.

A «Rent Act», não aplicável a todos os arrendamentos, impôs restrições à elevação das rendas para além de certo limite, sem, todavia, em absoluto proibir a correcção.

Embora as providências limitativas tivessem acabado por ser integradas, a título mais ou menos permanente, na legislação social inglesa (Welfare State), a verdade é que as leis de 1957 e 1958 procuraram retroceder para um regime de plena liberdade contratual. Libertaram-se imediatamente os arrendamentos de habitações de categoria superior, previu-se que os arrendamentos de habitações de categorias mais modestas seriam também libertados de restrições a partir de novos arrendamentos, e para todos os casos se admitiu uma elevação substancial das rendas; além disso, os arrendamentos mobilados não ficaram sujeitos a restrições.

A Itália conheceu as suas primeiras importantes restrições ao princípio da liberdade contratual em matéria de arrendamento no ano de 1934. Integradas numa política geral de blocagem de preços, foram tomadas providências limitativas das rendas.

Manteve-se, todavia, a liberdade de despedimento do arrendatário no termo do contrato, com a consequência de se por fim ao arrendamento para habitação uma grande mobilidade. Pós-lhe termo o decreto de 19 de Junho de 1940, que instituiu a prorrogação legal dos arrendamentos.

Em 1940 foi atribuído ao Estado um poder de requisição das habitações, abolido pela lei de 30 de Junho de 1948.

São presentemente fundamentais a Lei de 26 de Novembro de 1969 (n.º 833), modificada pelo Decreto-Lei de 26 de Outubro de 1970 (n.º 745), convertido na Lei de 18 de Dezembro de 1970 (n.º 1034), e a Lei de 11 de Dezembro de 1971 (n.º 1115).

Não podem ser aumentadas as rendas das habitações com índice de ocupação igual ou superior a 0,75, quando o arrendatário ou sublocatário e os componentes da sua família «anagráfica» não estejam inscritos, para fins de imposto complementar no ano de 1969, por rendimento superior a 2 500 000 liras.

O conceito de família «anagráfica» é o de um conjunto de pessoas ligadas por vínculo do matrimónio, parentesco, afinidade, adopção, filiação, tutela ou afectividade, coabitando habitualmente, vivendo em comunhão de mesa e contribuindo normalmente para as despesas comuns. O pessoal doméstico e similar, e ainda os preceptores e similares, habitualmente convivendo com a família, são considerados membros agregados desta.

O índice de ocupação é dado pelo número de pessoas em relação ao número de divisões da habitação (3:4=0,75).



Estão já excluídos da blocagem das rendas, em Itália:

- a) As habitações ocupadas por agregado familiar inscrito para fins de imposto complementar com rendimento superior a 2 500 000 liras;
- b) As habitações consideradas de luxo pelo censo de 2 de Agosto de 1969;
- c) As habitações que em 1 de Dezembro de 1969 não estavam arrendadas<sup>16</sup>.

Na Suécia prevalece um regime legal, iniciado em 19 de Junho de 1942, de regulação dos preços das rendas, cuja fixação tem larga intervenção do Serviço de Alojamentos. Todavia, a lei de 7 de Dezembro de 1956 isentou das medidas restritivas os arrendamentos pertinentes a muitas regiões do país e concedeu ao proprietário o direito a um novo contrato, em certos casos.

A Suíça conheceu, quer durante a guerra de 1914-1918, quer durante a guerra de 1939-1945 e períodos posteriores, severas restrições em matéria de liberdade contratual e de regulação das rendas. Mas alguns cantões aboliram já essas providências excepcionais, cujo termo foi legalmente previsto para fins de 1964, e noutros mantêm-se ainda algumas, limitadas a pequenas áreas.

14. Há em todos os regimes jurídicos sucintamente examinados o traço comum de um intervencionismo estatal orientado para uma espécie *sui generis* de racionamento da habitação, quase por toda a parte rotulado de transitório ou de excepção e que em alguns países tem persistido, embora com sucessivos abrandamentos.

Em suma, reconhece-se geralmente que um tabelamento se justifica em período de penúria, de profundo desequilíbrio entre a oferta e a procura, mas que é inútil, gravoso e menos justificável em períodos normais ou de relativo equilíbrio<sup>17</sup>.

Já em 1965 René Rodière e François Givord<sup>18</sup> puderam registar que o regime excepcional havia desaparecido na Bélgica e tendia para o desaparecimento completo na Áustria e na Suíça.

Presentemente, a revisão das rendas convencionadas é por toda a parte admitida, embora nalguns países com limitações, por processos e com recurso a factores que se sobrepõem à vontade dos interessados.

Feito este registo, cabe voltar ao plano das soluções portuguesas.

A Câmara já atrás teve oportunidade de recusar ao regime vigente em Portugal, para Lisboa e Porto, condições para assegurar o desejável equilíbrio de interesses e a viabilidade necessária para alcançar, com o decurso do tempo, uma normalização adequada.

Tem, pois, de admitir-se a sua reforma.

Sob outro ângulo, admitida a necessidade de procurar o conveniente ajustamento de valores, põe-se a questão, não menos aguda do que a primeira, de optar por factores correctivos gerais, tomando por base de incidência as datas dos contratos (numa nova solução

parcial e transitória), ou de dar preferência a providências objectivas e ajustáveis, a exemplo da França e do Brasil, ou, finalmente, escolhendo o princípio de uma correcção periódica, deixada à iniciativa dos interessados e fundada na reclassificação individualizada das habitações e no valor locativo actual que possuam.

Não se obnubila que a discussão na Assembleia Nacional do projecto e da proposta de lei que vieram a converter-se na Lei n.º 2030 deu lugar à formulação de propostas de alteração não subordinadas a qualquer destes sistemas, com relevo para as dos Srs. Deputados Jorge Botelho Moniz e Bustorff Silva. A primeira proibia a fixação das rendas em quantia superior a 12 por cento dos rendimentos mensais do agregado familiar do arrendatário e previa a concessão de subsídios, precedendo inquérito, aos arrendatários que alegassem não poder suportar o aumento; a segunda, fundada em avaliação determinante do valor global do prédio, resolvia o problema pela incidência de uma taxa de rendimento justo sobre aquele valor. Obtido esse rendimento justo, seria ele distribuído, como renda, por todos os arrendatários do prédio, segundo os proventos e encargos dos respectivos agregados familiares, a área ocupada e o destino do arrendamento<sup>19</sup>.

A Assembleia Nacional rejeitou as duas propostas, fundada na respectiva impraticabilidade, que esta Câmara também considera existir.

Nesta mesma ordem de ideias, constituindo as possibilidades de cada arrendatário factor actuante, ao lado do factor renda justa, foi também apresentado o projecto de lei n.º 58, do Sr. Deputado Tito Arantes<sup>20</sup>, que, todavia, em matéria de avaliações correctivas, se reportou exclusivamente a arrendamentos comerciais ou industriais.

Deu esse projecto de lei ensejo a que esta Câmara renovasse a sua adesão ao «justo princípio das avaliações», acrescentando, porém, que, tanto nos arrendamentos a que o mesmo projecto se reportava como nos arrendamentos para habitação, a avaliação correctiva deveria ser sujeita a taxas limite fixadas em função das variações do poder de compra da moeda em que ocorresse.

O primeiro magistrado inquiridor designado pelo Ministério da Justiça emitiu opinião a favor do sistema das avaliações.

Assim, concluiu o Conselheiro Manuel Gonçalves Pereira:

23.ª Em face da grande variedade das habitações, afigura-se praticamente impossível fixar factores de correcção das rendas que se adaptem, com um mínimo de segurança, às situações de facto;

26.ª A aplicação aos prédios arrendados dos factores de correcção publicados pelo Ministério das Finanças para os prédios não arrendados não parece de aceitar, perante as anteriores conclusões, além de que tais factores, fixados em função de prédios tipo, dificilmente se poderão adaptar à diversidade das rendas, conduzindo, nuns casos, a montantes superiores aos que seriam obtidos

<sup>16</sup> Lucio Di Patrizio, *Commento alla Nuova Disciplina Delle Locazioni*, pp. 11, 12 e 14.

<sup>17</sup> G. Fau e A. Debeaufrain, *Recueil Dalloz*, 1962, p. 41.

<sup>18</sup> *Evolution des Rapports entre Bailleurs et Locataires*, p. 5.

<sup>19</sup> Dr. Tito Arantes, *Inquilinato e Avaliações*, pp. 399 e 425.  
<sup>20</sup> Cf. o parecer n.º 7/V, no *Diário das Sessões*, n.º 41, de 1 de Abril de 1950.



em regime de avaliação e, noutros, a quantias inferiores;

27.ª A fixação de factores de correcção, dando-se a possibilidade de reclamação a senhorios e a inquilinos, da respectiva aplicação, redundaria, afinal, em admitir a avaliação, para a generalidade dos casos, pois a falta de um critério suficientemente aproximado para a respectiva fixação deixaria normalmente insatisfeita uma das partes;

28.ª O recurso a factores de correcção já utilizados, entre nós, visou fundamentalmente atender à desvalorização da moeda, mas o problema é hoje muito mais complexo, como, de resto, já se demonstrou no primeiro parecer da Câmara Corporativa em que se baseou a Lei n.º 2030, fora de Lisboa e Porto, sendo certo que, de então para cá, a situação se agravou muito;

29.ª Também se afigura hoje impraticável estabelecer coeficientes genéricos de actualização como limite ao resultado da avaliação, dado que se tem acentuado cada vez mais a diferente valorização ou desvalorização das habitações;

30.ª A solução mais adequada seria a de permitir ao senhorio a avaliação, abrindo-se assim, desde já, a possibilidade de resolver, em termos não simplesmente transitórios, a questão.

Em comunicação sobre o projecto de código civil, declarou o então Ministro da Justiça <sup>21</sup>:

Deve reconhecer-se, em todo o caso, que este tratamento especial concedido pela nova lei do inquilinato dificilmente se explica à luz de critérios de justiça, sobretudo no que respeita aos concelhos limítrofes de Lisboa e do Porto. Na sua base estão puras razões de oportunidade política, cuja validade é, aliás, muito discutível.

O facto de a renda não poder ser alterada, nos termos gerais em que a correcção é facultada nas restantes terras do País, vem, sob vários aspectos, a redundar em prejuízo da classe que especialmente se quis proteger. Além de se recusarem muitas vezes a realizar obras de conservação e reparação que, de outro modo, mais facilmente executariam, os senhorios contam já com a imutabilidade da renda para exigir, na altura do contrato, rendas que são excessivas, exorbitantes, mas que se destinam a protegê-los da desvalorização subsequente da moeda, a que ficam permanentemente sujeitos.

E na comunicação feita à Assembleia Nacional, em 26 de Novembro de 1966, acrescentou <sup>22</sup>:

Se as respostas dadas em 1948 pela Assembleia Nacional ao problema da revisão das rendas constituem, de facto, as soluções mais equilibradas que os juristas puderam conceber, nenhuma razão convincente impedirá, no terreno da estrita justiça, que os mesmos princípios se apliquem a todo o País. Tanto mais quanto ao lado da justiça, em favor da tese da uniformidade de regime, militam outras circunstâncias ponderosas, como a de o benefício concedido aos antigos inquilinos de Lisboa e Porto estar no fundo a ser

pago, com larga soma de juros, pelos novos arrendatários, de quem os proprietários exigem (até certo ponto justificadamente, dada a estagnação forçada do contrato) rendas que são excessivas para o padrão médio das remunerações do trabalho.

Da inalterabilidade das rendas, num mercado em permanente evolução, há-de resultar por força a progressiva deterioração de uma parcela do património nacional, fenómeno a que os Poderes Públicos não devem assistir impassíveis.

A este argumento não-de alguns redarguir que o Estado também não pode ser indiferente à situação difícil em que a grande massa dos inquilinos será lançada pela ameaça do agravamento periódico de um factor que pesa de modo sensível nos pratos do seu débil orçamento.

A observação é exacta, mas, como está deslocada no plano do contrato de locação, não é difícil refutá-la com as seguintes razões:

1.ª Nada explica, fora do âmbito das considerações puramente demagógicas, que sejam os senhorios, por uma anómala singularidade do contrato de arrendamento a classe dos proprietários condenada a suportar o peso da protecção social que o Estado deva a todos os inquilinos ou a parte deles;

2.ª Ainda que, por absurdo, se entendesse serem os senhorios as únicas vítimas expiatórias que o Estado devia imolar no altar das legítimas reivindicações proletárias, mal se compreenderia então que o sacrifício, em lugar de abranger a todos, recaísse apenas sobre os senhorios de Lisboa e do Porto;

3.ª Nem sequer se concebe, analisada a questão sob o prisma unilateral da protecção social devida às classes mais desfavorecidas, que entre os próprios inquilinos de Lisboa e do Porto haja em cada momento *beneficiários* a par de *vítimas* das desigualdades fomentadas pelo regime de excepção que a lei consentiu: uns, aproveitando da imutabilidade das rendas antigas, cujo montante fere o mais elementar sentimento de justiça; outros, onerados com rendas elevadíssimas, que, pela mesma razão, deveriam ser reduzidas em função da modesta bitola com que se mede o nível de vida alcançado pelo comum da população.

Eis, por conseguinte, um problema que o código deixa intencionalmente em aberto, mas que precisa de ser resolvido sem grandes delongas, se as entidades responsáveis quiserem apagar a tempo uma nódoa de injustiça que só mancha o prestígio do sistema.

Segundo veio a público, em conferência de imprensa que teve lugar em 1 de Abril de 1971, o director-geral da Informação indicou a posição do Governo como sendo de reconhecimento dos vícios do sistema de excepção vigente para Lisboa e Porto. E terá mesmo acrescentado que uma justa actualização periódica das rendas, não deixada ao arbítrio dos senhorios, mas fixada por comissões de avaliação, pareceria a solução mais conveniente aos interesses gerais.

15. Pretende-se em alguns sectores que deve ser reconhecido ou fortalecido um direito à habitação ou um direito ao lar.

<sup>21</sup> Boletim do Ministério da Justiça, n.º 156, pp. 8 e segs.

<sup>22</sup> Boletim do Ministério da Justiça, n.º 161, pp. 38 e 39.



Não se dissente. Mas não poderá negar-se objectividade e realismo à posição assumida pelo Sr. Presidente do Conselho no seu discurso de 27 de Setembro de 1972<sup>23</sup>: «Se se quer formular esse direito como um direito público, isto é, a que o Estado tem de dar satisfação, é manifesto não ser possível a nenhum país aceitá-lo num regime de liberdade de deslocação das pessoas. Se todas ou uma grande parte das famílias que têm lar em terras de província resolvessem em curto espaço de tempo acorrer a Lisboa e ao Porto — como seria possível planear e construir de modo a proporcionar habitação confortável e barata a quem apresse a querê-la?»

Sem embargo das suas relevantes implicações sociais, o problema não deve efectivamente ser deslocado, na ordem jurídica vigente, da sua verdadeira sede, que é o plano privatístico do direito.

Neste plano, não pode conceber-se uma solução justa alicerçada numa situação de dano imediato, permanente e injusto dos senhorios e também de alguns inquilinos, em favor da contraparte, constituída pelos arrendatários de longa data.

Não pretende dissociar-se o direito das necessidades sociais e do conflito de interesses que lhe cumpre disciplinar e resolver. Tem-se somente em consideração que o direito não pode subordinar-se a uns factores sócio-económicos com menosprezo de outros, mas antes tender para o equilíbrio de todos, sob pena de, tutelando desníveis, fomentar a desagregação e o descrédito do sistema.

Quando mesmo sob ângulo mais sociológico, e menos restritamente jurídico, se queira examinar o problema, nunca em termos razoáveis se poderia, como até aqui se tem indirectamente feito, atribuir aos proprietários das habitações o ónus de suportar o benefício atribuído aos arrendatários, ou, como se exarou no relatório da reforma fiscal de 1929 (Decreto n.º 16 731), imputar aos proprietários uma caridade de que muitos deles estariam antes carecidos.

Em suma, no plano do direito, haverá uma só solução justificada: a de pôr termo ao regime excepcional e transitório vigente por força do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, para que também os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto fiquem sujeitos ao regime geral estabelecido nos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil.

A excepcionalidade do regime jurídico dos arrendamentos em relação ao regime dos contratos em geral funda-se principalmente em dois pólos associados: o da prorrogabilidade, mesmo contra a vontade do locador, e o da contenção das rendas.

O projecto de lei em exame não põe em causa o primeiro destes pólos, mas impugna o segundo.

Sobre ele se pronunciou já a Câmara no seu parecer n.º 15<sup>24</sup>:

Mas para quê e porquê a impossibilidade de se fazer acompanhar a renovação de um aumento justo da renda? Num ponto de vista jurídico é evidente que a pergunta não tem resposta.

Não é o princípio *pacta sunt servanda* que pode ser invocado, porque a renovação não é convencional, mas imposta; não é a impossibilidade de determinar o coeficiente exacto da valorização ou da desvalorização da renda ou da mercadoria, porque neste domínio são possíveis aproximações justas e quase rigorosas, através, por exemplo, de uma avaliação; não é, por último, a circunstância de o devedor ter sofrido também, ou podido sofrer, as consequências da desvalorização da moeda, porque o facto *habitação* é permanente e actual.

No plano social, equacionado o problema pela natureza dos interesses em jogo e procuradas as soluções objectivamente, em função de motivações bem fundadas, também se não encontram razões preva- lecentes para concluir pelo sistema de blocagem absoluta das rendas, sacrificando os senhorios para proteger os arrendatários, ou buscando regimes de excepção para Lisboa e Porto. Neste plano será antes de condenar a excepção, nomeadamente pelo que possa constituir de estímulo para incrementar o fenómeno do urbanismo.

16. A Câmara não pode, todavia, olvidar um outro aspecto da maior relevância em toda a actividade legislativa, e muito particularmente quando essa actividade tem por objecto o inquilinato e contende com elevadíssimo número de elementos da grei.

Esse aspecto é o da oportunidade das projectadas providências.

Concluiu-se, em linhas gerais, que a situação actual, no que respeita aos arrendamentos antigos e aos arrendamentos que (em grande número) tendem rapidamente para a desactualização das rendas, representa gravame para os proprietários das habitações, nem fundado no direito, nem justificado razoavelmente por explorarem as que possuem.

Sucedará até, demais, que esse regime projecta efeitos danosos, mais ou menos sensíveis, mais ou menos directos, sobre os próprios arrendatários, actuais e futuros.

Do outro lado está, porém, um elevadíssimo número de pessoas de economia débil, vivendo de parcos vencimentos ou de diminutos rendimentos.

Essas pessoas criaram hábitos correspondentes ao nível económico de que desfrutam, até respeitáveis vivências asseguradas pela casa que habitam, no local que escolheram ou a que se acomodaram.

Uma actualização da renda da habitação traduzir-se-á no decréscimo, sempre penoso, de possibilidades económicas e de estalão de vida, com a alternativa de deslocação do arrendatário para outro bairro, para outras relações sociais, para outra casa. Todos os males dos deslocados forçados, sujeitos a refazer a sua vida num novo meio, não desejado, em piores condições psicológicas e por vezes sem considerável benefício económico.

Injusto é, porém, que a tranquilidade e o estalão de vida dos arrendatários sejam suportados indefinidamente pelos proprietários das habitações, ónus cada vez mais pesado em cada dia que passa, e que sempre tende a agravar-se. Inversamente do que sucede com os arrendatários, serão então os proprietários que verão diminuído o valor real dos rendimentos e o estalão de vida, ficando ainda inibidos, quantas vezes,

<sup>23</sup> Discurso proferido perante as comissões da Acção Nacional Popular.

<sup>24</sup> *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947, n.º 19.



de obstar à anormal depreciação dos seus prédios, quer em função do reduzido rendimento que produzem, quer pelo desinteresse ou pela impossibilidade material de efectuar obras de conservação ou de beneficiação.

No plano do interesse público também o problema não tem uma só face. A actualização das rendas dá contributo à inflação e, pelo grande número dos atingidos, é susceptível de produzir um certo mal-estar social; mas o imobilismo em que se tem vivido não deixa de causar também algum mal-estar, não se harmoniza com a ordem jurídica que nos rege, priva o Estado de receitas, enxameia os centros urbanos mais importantes de casas de mau aspecto e deficientes condições de habitabilidade, apressa a demolição de casas de rendas mais acessíveis e aumenta a respectiva rarefacção, sacrifica o património imobiliário nacional, estimula negócios altamente especulativos dos vendedores de terrenos, das autarquias locais e dos próprios arrendatários, estes sob motivação de desocuparem os prédios.

17. Não tendo o regime vigente virtualidade para conduzir a um saudável equilíbrio, mesmo a longo prazo, e importando o injusto resultado de impor aos proprietários o benefício unilateral dos arrendatários, a Câmara reconhece que se impõe a revisão do sistema de blocagem das rendas.

Não é o regresso violento ao regime de liberdade contratual que se tem por possível. Desde logo limitada pela prorrogabilidade forçada dos contratos, também essa liberdade terá de ser cerceada no plano das rendas; mas não pelo recurso à blocagem, sempre sujeita ao arbítrio e excessiva parcimónia que os ditames da razão política facilmente sugerem, com efeitos paralisadores.

A prorrogabilidade contratual forçada há-de corresponder uma possível alteração do rendimento por meio de arbitragem sujeita a correcção judicial.

Reconhece também a Câmara que um juízo sobre a oportunidade das novas providências tem como pressuposto esta realidade extrema: os factores que desaconselham presentemente a revisão manter-se-ão no futuro previsível, agravar-se-ão com o decurso do tempo e com o crescente desequilíbrio em desfavor do segundo termo entre os dois do binómio: aumento demográfico das cidades-habitações disponíveis.

Admitindo que a revisão se justifica e até se impõe, a Câmara Corporativa aceita a oportunidade do projecto. A negação dessa oportunidade seria para o presente e para todo o futuro previsível.

Não pode, neste ponto, deixar de impressionar o exemplo estrangeiro perante um problema com bases idênticas.

O Sr. Presidente do Conselho indicou algumas linhas de rumo:

Mais uma vez se evidencia a necessidade de lutar pela distribuição razoável da população e pela fixação regional do maior número possível de portugueses [...]. Pelo que respeita ao preço das habitações, a única solução efectiva é fomentar a construção e barateá-la, evitando especulações<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> Discurso proferido em 27 de Setembro de 1972, em *Ao Cabo de 4 Anos: Problemas e Soluções*.

Efectivamente, o melhor remédio para a escassez também aqui estará na abundância.

Mas quem há-de construir?

«Desplazar hacia el Estado esta misión, sería acabar con todos los fines que justifican su existencia. El Estado, casero, no tendría otro quehacer que construir casas consumiendo en esta finalidad hasta el presupuesto indispensable a sua defensa. Iría contra su propia razón de ser.»<sup>26</sup>

Rodríguez-Lago sugere a seguir:

Deben de construir casas las Empresas dedicadas al Ahorro; las Cooperativas y los Sindicatos; las Corporaciones y las Entidades; las Mancomunidades y las Asociaciones; y todas estas entidades con premios del Estado a la construcción; con liberación de impuestos y facilidades de pago; con suministro de materiales a precios de tasas auténticas y con fiebre y con preocupación constante de construir, sin perder momento.

É oportuno relembrar o que já esta Câmara realçou noutra oportunidade:

Estimular a construção civil é tornar sedutora a aplicação dos capitais em casas de habitação por isenções fiscais e outros benefícios; é provocar a reunião de capitais avultados (sem mira de grandes rendimentos) em sociedades que tornem possível construir-se muito; é recomendar a inversão das reservas das caixas de previdência em prédios, com o cuidado de lhes assegurar um juro mínimo. Em tudo, a preocupação de interessar o capital<sup>27</sup>.

Não será ainda tudo, porém.

Neste objectivo do fomento da construção e do respectivo barateamento está contido, segundo se julga, um decidido e enérgico estímulo às cooperativas de construção, incluindo, quando necessário, auxílios financeiros e benefícios fiscais mais amplos; coarctação, quanto possível, dos meios usuais de provocar a alta de preços dos terrenos, inclusive pelas autarquias; utilização fecunda e urgente da chamada Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro), afectação de determinados locais e prédios para habitação.

Deverá ter-se presente que o encargo que assumia ou a receita de que o Estado abdique em certo momento será largamente compensada, quer em benefícios sociais, quer com o natural acréscimo de matéria tributável.

Com um pujante fomento da habitação, em que as caixas de previdência e os diversos serviços sociais deveriam ter importante papel, não se esgota — longe disso — o rol das medidas aconselháveis.

Teria, entre outras providências possíveis, grande interesse a criação de um sistema de crédito na banca oficial (quando a iniciativa privada a não acompanhe), especialmente favorável pelo menos quando se trate de construir ou adquirir habitação própria.

Merecerá ser considerada a concessão de subsídios de habitação, como complemento do vencimento,

<sup>26</sup> Fernando Ferreira Rodríguez-Lago, *Revista da Ordem dos Advogados*, 3-4, p. 23.

<sup>27</sup> Do parecer n.º 29, no *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 140, de 1 de Abril de 1948, sob o n.º 4.



para aqueles que demonstrem a sua insuficiência económica.

Finalmente, revejam-se as regras para a admissão de pedidos para construir ou reconstruir e para a respectiva apreciação, em ordem a uniformizar e a simplificar, refundam-se os regulamentos da construção naquilo em que, sem prejuízo da segurança e do conforto desejáveis, excessivamente oneram, fomentando-se o aproveitamento da técnica e de técnicos aptos.

Tais medidas, e outras provavelmente, são de primordial importância.

O critério ideal será porventura aquele que mais se aproxime do plano belga, encaminhado para a supressão das rendas locativas em favor do acesso à propriedade individual da habitação.

Assim, a Câmara, concedendo na generalidade a sua aprovação ao projecto de lei n.º 8/X, não pode deixar de manifestar algumas apreensões sobre a respectiva execução e seus efeitos.

Estas reservas diluir-se-iam, ou perderiam a sua acuidade, se as medidas propostas no referido projecto de lei fossem contemporâneas ou integradas numa revisão geral do problema da habitação, formulada e executada com o decidido empenhamento por parte do Estado e das autarquias administrativas em contribuir vigorosamente, por todos os meios ao seu alcance, para lhes minorar o significado.

## II

### Exame na especialidade

#### Artigo 1.º

18. Pretende-se no artigo 1.º sujeitar «os primeiros ou novos arrendamentos» para habitação ao limite mensal do montante do duodécimo do respectivo rendimento líquido inscrito na matriz ou que resulte de avaliação para o efeito requerida pelo locador.

O objectivo é transparente: limitar o poder dispositivo do locador, em ordem a obstar a uma livre fixação da renda na oportunidade da celebração do contrato de arrendamento.

Providências idênticas foram adoptadas na nossa legislação, em tempos de reconhecida crise<sup>28</sup>, e têm também paralelo em legislações estrangeiras, a título mais ou menos excepcional.

Há, porém, objecções de base que não podem menosprezar-se:

Um dos principais cânones que ainda hoje estão na base do direito contratual é o da autonomia da vontade dos contratantes.

De tudo isto se conclui, numa palavra, que o direito sobre o arrendamento é um complexo orgânico de normas que em si não tem carácter excepcional. Esse complexo diversifica-se dos demais núcleos de regras jurídicas aplicáveis aos outros contratos, pela matéria que regula.

Mas não constitui um todo que pelos seus fundamentais princípios esteja em contraste com a doutrina genérica do direito contratual<sup>29</sup>.

Os mais avançados pretendem que o arrendamento cria um direito obrigacional com efeitos reais, ou que o arrendamento deixa de ser um contrato para converter-se numa instituição da qual flui um direito estatutário para o arrendatário<sup>30</sup>.

Ora, no direito contratual, em que entre nós o arrendamento se integra, é fundamental o princípio segundo o qual «as partes podem fixar livremente, dentro dos limites da lei, o conteúdo positivo ou negativo da prestação» (artigo 398.º, n.º 1, do Código Civil).

Limitando-se a autonomia das partes para a celebração do contrato de arrendamento quanto a um dos seus elementos principais — o montante da renda —, viola-se uma regra básica. Mais: infringe-se a regulamentação do contrato de locação tal como se encontra feita no Código Civil vigente (artigos 1022.º e seguintes) e faz-se pronunciada retrogressão, pois que a Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, accitou o regime da autonomia da vontade das partes para a estipulação inicial das rendas, e esse é o regime que vigora.

A limitação proposta, injustificada no plano jurídico, não terá também bom fundamento no plano económico.

A habitação que vai ser pela primeira vez arrendada teve um custo que só ao proprietário é fácil estimar, e quem a procura poderá sobrestimar a valia das instalações novas, de ser o primeiro utente.

Para além destas razões, o recurso, nesse caso obrigatório, a prévia avaliação fiscal, ainda sujeita a impugnação, retarda a celebração do contrato, por tempo mais ou menos longo, criando uma inconveniente mora para o senhorio e embaraçoso tempo de expectativa, tão prejudicial àquele quanto ao potencial arrendatário, que ficará também sujeito a fáceis exigências por parte dos senhorios menos escrupulosos. Sabe-se que a avaliação necessária para a inscrição de novos prédios nas matrizes retarda, pelo menos em Lisboa, de alguns meses aquela inscrição.

Em relação às habitações que foram anteriormente objecto de arrendamento, é óbvio que muitas razões podem alterar os anteriores preços, que não são significativos, quer quando foram mantidos por condescendência dos senhorios ou por imposição legal, quer quando a desocupação do prédio foi aproveitada, como é habitual e na maioria dos casos exigido pelos regulamentos em vigor, para obras de conservação e de beneficiação. A regra será então a do recurso à avaliação fiscal, como no primeiro caso, com todos os inconvenientes que tem para o senhorio e para o arrendatário potencial.

Aliás, a questão do «tipo legal da renda», a impor aos contratantes, na oportunidade do contrato, foi por esta Câmara considerada nos seus múltiplos aspectos, para concluir:

O problema dos abusos dos senhorios só ficaria resolvido se se fixassem limites para as rendas dos contratos futuros e quaisquer que fossem os prédios arrendados, à semelhança do que se tem feito para os géneros necessários à alimentação. Ora é essa limitação que à Câmara Corporativa

<sup>28</sup> Cf., nomeadamente, o artigo 2.º do Decreto n.º 1079, de 23 de Novembro de 1914, e o artigo 107.º do Decreto n.º 5411.

<sup>29</sup> Prof. Galvão Teles, *Arrendamento*, 67.

<sup>30</sup> Fernando Ferreiro Rodríguez-Lago, *Revista da Ordem dos Advogados*, ano x, 3-4, p. 32.



se afigura impraticável, além de poder ter as mais nocivas consequências no ponto de vista económico, consequências que nenhuma das leis citadas deixou de considerar.

Dir-se-á, porém: ao proprietário convém sempre arrendar, porque sempre é melhor receber a renda justa do que não receber nada. Não é esta a questão. É que, continuando a iniciativa do arrendamento a ter de pertencer ao proprietário, não há possibilidade de fiscalizar e de evitar o mercado negro das habitações. As rendas ficariam mais baratas, é certo, porque o inquilino teria a garantia de, uma vez celebrado o contrato, pagar a renda fixada na lei, mas ver-se-iam imediatamente instituídos os sistemas de *luvas*, de pagamento das *chaves*, de intermediários, das vendas fictícias da mobília, etc., por mais severas que fossem as sanções legais. Esses expedientes serviriam para compensar a diminuição da renda; os senhorios não sofririam, portanto, uma real diminuição dos seus lucros excessivos, e os inquilinos, em vez de suportarem o encargo de uma renda exagerada, teriam de suportar um dispêndio imediato de capital, o que podia ser muito pior, porque seria para muitos incomportável.

O Estado não tem meios de evitar este mal [...] <sup>31</sup>.

Consideram-se estas razões inteiramente plausíveis, como aliás a Câmara já reconheceu em outro parecer <sup>32</sup>.

Entende-se, portanto, que o artigo 1.º deve ser eliminado.

Só por essa razão se não entra na apreciação da referência a primeiros e a novos arrendamentos, expressões que tantas dúvidas suscitaram na jurisprudência e na doutrina em tempos relativamente recentes.

#### Artigo 2.º

19. O artigo 2.º do projecto de lei exige a afixação, na porta de entrada do prédio facultado para arrendamento, ou em outro local bem visível, da indicação do rendimento colectável inscrito na matriz e da renda pedida.

No sistema proposto, a providência destinar-se-ia a exigir a afixação de um preço tabelado para o arrendamento.

É uma disposição destinada a ter pouco êxito, já que sem sanção. Mesmo que fosse acrescentada ao texto legal uma sanção, ou ainda que se considerasse aplicável o disposto no artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 41 204, de 24 de Julho de 1957, com a actualização introduzida pelo Decreto-Lei n.º 308/71, de 16 de Julho, sempre ficaria sujeita a ser iludida. Pois como aceitável teria de tomar-se a afirmação de que a indicação fora aposta e por outrem suprimida, ou que caiu e se perdeu.

De todo o modo — e decisivamente —, a exigência funda-se na limitação da renda mensal exigível a mon-

tante igual ao do duodécimo do rendimento líquido anteriormente inscrito na matriz, conforme o disposto no artigo 1.º

Assim, o artigo 2.º constitui disposição complementar do artigo 1.º; a eliminação do artigo 1.º, como se propõe, acarretará também a eliminação daquele.

#### Artigo 3.º

20. O artigo 3.º do projecto de lei constitui a disposição básica do objectivo de fazer ingressar os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto no sistema geral instituído pelo Código Civil de 1966 para os arrendamentos daquela natureza.

A limitação da segunda parte do preceito, destinada a alcançar uma actualização suave das rendas, por aumentos semestrais sucessivos, não terá, em bom rigor, justificado cabimento, já que os artigos seguintes (artigos 4.º e 5.º) contêm as regras imperativas que asseguram o objectivo proposto.

A manter-se a segunda parte do artigo 3.º do projecto de lei, julga a Câmara que terá melhor rigor técnico com a seguinte redacção:

*Os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto ficam sujeitos ao regime dos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil, com ressalva do disposto na presente lei.*

#### Artigo 4.º

21. O artigo 1104.º do Código Civil permite, quinzenalmente, a revisão da renda, para igualação do respectivo quantitativo mensal ao montante do duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz, e o artigo imediato permite ao senhorio requerer a avaliação fiscal do prédio, decidindo a corrigir o rendimento líquido inscrito na matriz.

É oportuno renovar-se que «o sistema da correspondência entre o rendimento colectável e a renda parece à Câmara Corporativa ser o mais aconselhável» <sup>33</sup>.

Porém, uma integração pura e simples no regime do Código Civil exigiria uma actualização, consequente da avaliação feita, por uma só vez, do todo, como alguns sugerem para obter pronta reposição da justiça e eficaz remédio contra situações de carência dos proprietários.

Mas essa solução não está de modo algum imposta por aquele regime, nem seria conveniente.

É necessário um regime de transição, justificado pelas circunstâncias anómalas da situação decorrente, e que tem, para alguns, de ser marcadamente alongado.

Nesta louvável orientação, o artigo 4.º do projecto de lei impõe restrições à oportunidade das avaliações fiscais requeridas pelos senhorios.

O esquema dessas restrições é o que se segue:

A partir de 1973, e já durante esse ano, poderá ser requerida a avaliação para correcção das rendas convencionadas até 31 de Dezembro de 1938;

<sup>31</sup> Parecer n.º 15, *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947, sob o n.º 26.

<sup>32</sup> Parecer n.º 29, *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 140, de 1 de Abril de 1948, sob o n.º 117.

<sup>33</sup> Pareceres n.ºs 15, no *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947, sob o n.º 21, e 29, no *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 140, de 1 de Abril de 1948, sob o n.º 115.



A partir de 1974, e também durante esse ano, poderá ser requerida a avaliação para correcção das rendas convencionadas até 31 de Dezembro de 1945;

A partir de 1975, e nesse ano inclusive, poderá ser requerida avaliação para correcção das rendas convencionadas até 31 de Dezembro de 1960;

A partir de 1 de Janeiro de 1976 poderá ser requerida a avaliação para correcção das rendas convencionadas até 31 de Dezembro de 1965.

Não parece susceptível de fundada dúvida que o termo inicial dos anos designados é o primeiro dia útil de cada um desses anos.

Na fixação dos escalões reporta-se o artigo 4.º do projecto de lei à renda *convencionada*, o que poderá suscitar dúvidas sobre se se pretende aludir à renda estipulada no contrato, ou também a qualquer acordo posterior sobre o montante a pagar pelos arrendatários.

Entende-se que não é a data do contrato que para o efeito interessa. Sim, a data de qualquer acordo posterior (ou do último acordo) celebrado para correcção da renda estipulada.

De outro modo, seria mais próprio aludir-se à data do contrato do que à data da *convenção* sobre a renda.

O que não será tão líquido é que a expressão usada abranja igualmente os casos de *fixação* da renda pela imposição legal derivada da Lei n.º 2030. Não se trata, nesses casos, de qualquer *convenção* ou acordo.

Na economia do projecto, a nova lei entraria em vigor no decurso de 1972, o que já não é evidentemente possível.

Todas as datas-termo carecem, conseqüentemente, de correcção.

Tomando em consideração o exposto, a Câmara sugere a seguinte redacção:

1. *A partir do primeiro dia útil de cada um dos quatro anos seguintes ao de entrada em vigor da presente lei, poderá o senhorio requerer a avaliação fiscal destinada a corrigir o rendimento ilíquido inscrito na matriz para as rendas, respectivamente, convencionadas ou fixadas até 31 de Dezembro de 1938, até 31 de Dezembro de 1946, até 31 de Dezembro de 1961 e até 31 de Dezembro de 1966.*

2. *A avaliação correctiva das rendas convencionadas a partir de 31 de Dezembro de 1966 só pode ser requerida a partir do quinto ano posterior ao da vigência desta lei.*

#### Artigo 5.º

22. Com o artigo 5.º do projecto de lei visa-se uma actualização progressiva das rendas corrigidas para mais por força da avaliação fiscal requerida. Estabelece-se um aumento, em cada semestre, de 20 por cento do montante da renda mensal à data da avaliação.

É, aliás, de registar que os diversos meios possíveis de corrigir a renda, quando elevada, com correspondente acréscimo de encargo para o arrendatário ou para «fundo» que responda por ele, em termos totais imediatos ou gradualmente, foram objecto de estudo e parecer desta Câmara<sup>34</sup>.

As soluções propostas coincidem, no ponto de interesse, com as da Lei n.º 2030 (artigo 47.º). Por se traduzir em regime de mais suave correcção, a percentagem incidirá sempre sobre o mesmo valor base (o montante da renda mensal à data da avaliação), sem limite de tempo para alcançar a paridade com o duodécimo do rendimento inscrito na matriz.

A aceleração admitida pela alínea c) do artigo 47.º da Lei n.º 2030, quando pela aplicação da taxa de 20 por cento se não atingisse a paridade em seis semestres, também já naquela lei foi excluída para as habitações situadas em Lisboa e Porto.

Mas não deixa de impressionar a lentidão que o factor 20, imutável, é susceptível de proporcionar. Para uma actualização igual a dez vezes a renda paga serão necessários mais de vinte anos, o que, se se ponderar o objectivo de facultar ao proprietário a rentabilidade necessária, além do mais para lhe permitir obras de conservação, é logo bem precário.

Poderia considerar-se uma excepção para os arrendatários colectados em imposto complementar superior, por exemplo, ao segundo escalão, hipótese apreciada já por esta Câmara, no seu parecer n.º 29, de 1948. Nesses casos, optar-se-ia pela correcção integral, feita de uma só vez.

Todavia, só estão em causa os arrendamentos habitacionais, e não serão, segundo se julga, em número significativo os casos supostos na excepção.

Acresce que a consulta das liquidações do imposto complementar não é tão acessível como se tornaria exigível, nem os seus elementos são sempre tão seguros e objectivos como conviria.

A Câmara entende que uma solução intermédia entre a do projecto de lei e a da correcção integral, por uma só vez, é aconselhável e possível.

23. Na sua parte final, o artigo 5.º do projecto de lei proíbe nova avaliação correctiva «enquanto não estiver ultimada a actualização».

Ora, pode suceder que não bastem os dez semestres de cinco anos para se alcançar a paridade da renda paga com o duodécimo do rendimento inscrito na matriz por efeito da avaliação requerida. E sucederá pelo menos com frequência que a correcção da renda por efeito da avaliação somente se complete em tempo que pouco anteceda o termo de cinco anos.

Desde que se permita nova avaliação correctiva logo que esteja consumada a actualização determinada pela anterior, suposto embora que tenha decorrido o prazo de cinco anos sobre a vigência da nova lei, sucederá que o arrendatário entrará em nova correcção mal terminada a primeira. Nem sequer o benefício, que se entende por justificado, de uma correcção gradual, suave, em relação à renda anterior, subsistirá para a seguinte, de modo que, sujeito a uma adaptação do seu património a novo encargo, feita em termos moderados, o arrendatário logo pode ser sujeito a outra, feita abruptamente.

Seria uma violência, quando não um descalabro económico, para grande número de arrendatários.

Entende a Câmara que, em tais hipóteses, uma nova avaliação correctiva só deverá ser permitida no termo de cinco anos sobre a consumação dos efeitos da anterior.

Acrescenta-se, a propósito, que este prazo quinquenal é naturalmente arbitrário, sem especiais razões determinantes.

<sup>34</sup> Parecer n.º 15, no *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947, sob o n.º 24.



Julga a Câmara, porém, que não é esta a oportunidade da respectiva revisão. A opção, feita na Lei n.º 2030, está consagrada no artigo 1104.º do Código Civil, como regime geral a que se intenta submeter os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto.

Assim, sugere-se para o artigo 5.º do projecto de lei a seguinte redacção:

*1. A actualização da renda para o duodécimo do rendimento ilíquido resultante da avaliação permitida pelo artigo anterior operar-se-á gradualmente, com o aumento, em cada semestre, de 10 por cento da diferença entre a renda mensal devida à data da avaliação e a nova renda, não podendo, em todo o caso, aquele aumento ser inferior a 20 por cento da renda anterior à avaliação, desde que a diferença entre esta e a nova renda seja igual ou superior a tal limite.*

*2. Não pode ser admitida nova avaliação sem estarem decorridos cinco anos sobre a data em que ficou consumada a correcção consequente da avaliação anterior.*

#### Artigo 6.º

24. O artigo 6.º do projecto de lei dispõe para «os aumentos permitidos por esta lei» da mesma forma que o artigo 1104.º, n.º 2, do Código Civil dispõe para «a nova renda a exigir».

O artigo 54.º da Lei n.º 2030 também não exigia forma mais solene ou mais segura (n.º 1). Mas estabelecia (no n.º 2) uma alternativa: «O senhorio pode lançar o plano completo dos aumentos no verso do recibo das rendas pagas em Junho ou Julho do corrente ano. Se não o fizer, terá de dar conhecimento ao arrendatário, por notificação judicial, do aludido plano; o mesmo se observará se a renda não for mensal.»

A coincidência do regime geral com o estabelecido pelo artigo 6.º do projecto de lei justificaria pôr em causa a utilidade da repetição.

Os aumentos permitidos pelo projecto de lei, somados à renda objecto da correcção, dão a *nova renda*. Mesmo que a correcção não tenha lugar por uma só vez, *nova renda* é exigível em cada semestre, sempre que incida uma nova taxa permitida do aumento.

Por outras palavras: quando a avaliação correctiva atribua maior valor ao duodécimo do rendimento inscrito do que o montante da renda mensal paga, haverá *nova renda* a pagar, seja de uma só vez, seja gradualmente.

A Câmara entende, todavia, que o sistema proposto não dá suficientes garantias aos arrendatários menos atentos ou prevenidos. E entende também que o registo do plano dos aumentos, exigido pela Lei n.º 2030, é embaraçoso e dispensável.

Por estas razões, a Câmara sugere para o artigo 6.º do projecto de lei a seguinte redacção:

*Os aumentos permitidos por esta lei são exigíveis mediante comunicação por escrito do senhorio, feita por uma só vez, a partir do mês seguinte àquele em que lhe tenha sido notificado o resultado da avaliação.*

#### Artigo 7.º

25. O artigo 7.º do projecto de lei confere aos arrendatários o direito a requerer avaliações para o efeito de fazer baixar as rendas convencionadas.

No seu já referido parecer n.º 15, a Câmara pronunciou-se sobre idêntica faculdade nos seguintes termos<sup>35</sup>:

A faculdade de o arrendatário requerer avaliações pode, à primeira vista, parecer anómala e ilógica, e talvez considerações dessa ordem tivessem impressionado o autor do projecto. Todavia, essa faculdade já é actualmente reconhecida em certos casos aos inquilinos. Dispõe o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 26 590, de 14 de Maio de 1936, que «dentro do prazo fixado no § único do artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 25 502, de 14 de Junho de 1935, poderão os inquilinos de prédios urbanos com arrendamentos anteriores a 31 de Dezembro de 1925, e desde que os senhorios ainda não tenham reclamado, requerer à Direcção-Geral das Contribuições e Impostos a avaliação do prédio ou parte do prédio que ocupem, quando julgarem excessiva a diferença do rendimento colectável a que se refere o artigo 44.º do mesmo decreto-lei.

E no parecer n.º 29 acrescentou<sup>36</sup>:

A Câmara Corporativa, estudando o diferendo sintetizado na alínea c) supra, fixou a orientação de, em geral, o rendimento colectável ilíquido da matriz poder estar sujeito a revisões promovidas por senhorio e inquilino, tendo o resultado das respectivas avaliações relevância em relação às rendas.

Porém, no tocante ao período de reajustamento que agora vai iniciar-se, entendeu-se que a permissão imediata de tais revisões contribuiria para perturbar o ambiente de calma que muito convirá assegurar no entrechoque de interesses a que uma alteração, embora suave, do existente dá sempre lugar.

Foi assim, por tais razões, que na Lei n.º 2030, por um lado, se estabeleceu em geral (com excepção transitória estabelecida para os arrendamentos habitacionais em Lisboa e Porto) a faculdade, restrita aos senhorios, de requerer a avaliação fiscal correctiva (artigos 47.º, 49.º e 50.º), e, por outro, se reservou ao Estado a faculdade de promover idêntica providência, mas unicamente para o fim de fazer baixar as respectivas rendas (artigo 51.º).

Na lógica da adopção do sistema correctivo individualizador das rendas, por avaliação, estão os dois termos: tanto a concessão da faculdade de requerer ao senhorio, naturalmente para elevação, como a concessão ao inquilino, naturalmente para abaixamento do rendimento inscrito e, portanto, da renda.

A prerrogativa concedida ao Estado pelo artigo 51.º da Lei n.º 2030, dependendo do critério de terceiro e da movimentação de uma complicada máquina burocrática, não pode substituir a iniciativa dos eventuais lesados arrendatários.

Aliás, como registam os inquéritos a que o Ministério da Justiça fez proceder, não há notícia de que o Estado alguma vez tenha dado a efectiva protecção

<sup>35</sup> *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 83, de 5 de Novembro de 1947.

<sup>36</sup> *Diário das Sessões*, suplemento ao n.º 140, de 1 de Abril de 1948, sob o n.º 124.



aos arrendatários que o referido preceito legal lhe comete.

Desde que na economia dos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil, e também na do projecto de lei em discussão, a renda mensal deve coincidir com o montante do duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz, terá essa coincidência de verificar-se tanto por efeito da avaliação requerida pelo proprietário como por efeito da avaliação requerida pelo arrendatário, tanto no caso de a avaliação determinar a subida como no caso de determinar a redução ou abaixamento.

Quanto ao seu objecto, também a limitação dos prédios arrendados *para habitação* não parece justificada.

A lei faculta aos senhorios requerer a avaliação fiscal correctiva de prédios arrendados, seja qual for a natureza do arrendamento. A normalização do sistema implica a ampliação da possibilidade legal a todos os arrendatários, e não apenas aos titulares de arrendamentos para habitações.

26. A disposição do artigo 7.º do projecto de lei será vista por alguns com cepticismo. A desvalorização da moeda, o aumento do custo de vida, a rarefacção das habitações em relação ao volume da procura explicam a convicção, bastante generalizada, de que a avaliação é feita para aumentar a renda e não para a fazer baixar.

Nem esta conjectura, nem o espírito de prevenção, que tão frequente é nesta matéria, bastam para concluir pela inutilidade do preceito.

Além da sua integração lógica no sistema a instituir, tem de admitir-se que a renda convencionalizada, tal como a renda imposta por avaliação, possam ter-se desactualizado por excesso, ou porque se modificaram as condições do mercado (o que em geral se tem por pouco provável, pelo menos a curto e a médio prazo), ou porque no prédio locado afloraram defeitos insuspeitados no momento do arrendamento ou da avaliação, ou ainda porque se alteraram as condições derivadas da situação ou da exposição do prédio, dos transportes utilizáveis, etc., circunstâncias susceptíveis de terem influído no preço convencionalizado ou fixado.

Pode proveitosamente exemplificar-se: a construção da Base Aérea de Beja e a consequente procura de habitações na cidade provocaram um movimento alista das rendas, que atingiram níveis sem precedentes; mas a deslocação posterior de numerosas famílias para os bairros edificados para servir de apoio às instalações funcionais desencadeou seguidamente uma rarefacção da procura qualificada e uma redução muito sensível das mesmas rendas.

Fenómenos idênticos podem perfeitamente verificar-se noutros locais e não devem ser menosprezados.

Porém, o artigo 7.º do projecto de lei nada dispõe quanto ao prazo, sobre o processo e acerca das formalidades exigíveis para que o arrendatário possa beneficiar da redução da renda, e parece conveniente que disponha porque o regime geral está estruturado apenas para as avaliações promovidas pelos proprietários.

27. As precedentes considerações e a intenção de melhor rigor formal pretendem explicar que a Câmara proponha a seguinte redacção:

1. O arrendatário pode requerer a avaliação fiscal do prédio, seja qual for a natureza do ar-

rendamento, com o objectivo de corrigir, para menos, a renda convencionalizada ou fixada por avaliação anterior.

2. As disposições que regem a avaliação requerida pelo senhorio quanto ao prazo, sobre o processo e acerca das formalidades exigíveis para que possa beneficiar do aumento da renda são aplicáveis à avaliação requerida pelo arrendatário.

#### Artigo 8.º

28. O artigo 8.º do projecto de lei previne a hipótese dos arrendamentos mistos que sejam simultaneamente para habitação e para comércio, indústria ou profissão liberal.

O preceito terá tido por fonte o n.º 5 do artigo 7.º da Lei n.º 2030, que dispõe:

Se o arrendamento tiver por objecto dependências cujo rendimento líquido não esteja destrinchado, a elevação da renda só se tornará efectiva após a destrinça, feita pela comissão permanente de avaliação.

O arrendamento a que este preceito da Lei n.º 2030 alude é o arrendamento para habitação, pois que só a esse alude todo o artigo, e consequentemente as dependências nele referidas são as reservadas especificamente à habitação.

Em Lisboa e Porto estas não estariam sujeitas a correcção por meio de avaliação fiscal, ao contrário das dependências reservadas ao comércio, à indústria ou a profissão liberal.

O Código Civil, certamente por elevar a regra geral o princípio correctivo das rendas por avaliação fiscal, não considerou o caso dos arrendamentos mistos. E o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 47344 também não considerou nem tinha de considerar, porque, mantendo o regime excepcional da Lei n.º 2030, mais não era necessário para formular a exigência da destrinça de rendimentos.

Desde que o projecto de lei em apreciação integra os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto no sistema geral de correcção periódica das rendas, perde interesse a exigência da destrinça.

Mas não o perderá totalmente, segundo se julga. Por um lado, considerado o problema em geral, tem de admitir-se a concorrência de razões ou de factores diferentes para atribuir o rendimento, consoante a locação seja habitacional ou seja para comércio, indústria ou profissão liberal; e, por outro lado, é desejável, e portanto de esperar, que a regulamentação da lei venha a estabelecer critérios selectivos que limitem o arbítrio, naturalmente diferenciados em função da natureza do arrendamento ou da utilização que efectivamente é dada ao prédio arrendado pelo locatário.

Sendo assim, e também com sujeição dos arrendamentos mistos à correcção quinquenal, perde acuidade a hipótese de o locador ter deixado de destinar à casa a habitação, ou ter deixado de a destinar a comércio, indústria ou profissão liberal, reservando-a para um só dos fins admitidos pelo contrato.

O que será necessário impedir é que a vigência da nova lei venha a permitir uma antecipação do termo do prazo para operar nova correcção sob pretexto de a última avaliação efectuada não ter abrangido a parte destinada a habitação.



Só não se encontra qualquer razão para prejudicar a regra do artigo 1105.º, n.º 3, do Código Civil.

Por tais razões, a Câmara sugere para o artigo 8.º a seguinte redacção:

1. *Se o contrato de arrendamento tiver conjuntamente por objecto a habitação e o exercício do comércio, indústria ou profissão liberal, a avaliação estabelecerá sempre a proporção da renda entre a parte destinada a habitação e a parte destinada a qualquer daquelas actividades.*

2. *A avaliação correctiva da parte destinada a habitação fica sujeita ao disposto no artigo 2.º e não determinará alteração da renda convencionada ou fixada para a outra parte antes de decorridos cinco anos sobre a data da estipulação ou da fixação anterior.*

3. *Fica exceptuada a avaliação determinada por traspasse de estabelecimento comercial ou industrial ou por cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, nos termos do artigo 1105.º, n.º 3, do Código Civil.*

#### Artigo 9.º

29. O artigo 9.º do projecto de lei recorre à tutela penal para alcançar que o locador não receba renda de montante superior aos limites admitidos no diploma.

Como remete para a lei geral, fica o infractor sujeito à pena de prisão por três dias a dois anos e multa, sendo esta fixada entre um mínimo igual ao triplo do lucro ilegítimo que se obteve ou tentou obter, mas não inferior a 300\$, e um máximo igual a 3 000 000\$, conforme o disposto nos artigos 25.º, 21.º e 5.º do Decreto-Lei n.º 41 204, de 24 de Julho de 1957, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 308/71, de 16 de Julho, quanto à multa complementar.

A negligência, a frustração e a tentativa são também puníveis.

A hipótese, além de outras, tinha já a sua previsão no artigo 85.º da Lei n.º 2030, por remissão para o artigo 110.º, § único, do Decreto n.º 5411, com a mesma qualificação e idêntico tratamento penal.

Os resultados práticos terão ficado muito aquém da expectativa. Muito poucos são os casos de que há notícia que alcançaram os tribunais, e muitos são aqueles, segundo comumente se ouve, em que os senhores frustram o limite da renda legalmente exigível por meio de indemnizações recebidas, mais ou menos vultosas, com que sobretudo é paga a preferência dada ao pretendente mais endinheirado e descendente.

O insucesso dever-se-á às dificuldades de prova, nuns casos, e ao silêncio dos arrendatários, na maioria.

Mas o insucesso é sempre relativo e muito dificilmente avaliável. Sabendo-se alguma coisa sobre o número de casos punidos, tudo se ignora sobre os efeitos da censura penal nos domínios da chamada prevenção geral.

Não é, portanto, caso para retroceder ou para desistir. E a tutela penal teria muito maior campo de efectiva aplicação se prevalecesse, contra o parecer da Câmara, a disposição do artigo 1.º do projecto de lei.

O problema estará antes na pertinência da disposição do artigo 9.º, por reproduzir preceito sobre matéria penal que se não considera revogado pelo ar-

tigo 3.º do Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966.

Opinião contrária, neste ponto, suscitaria antes a conveniência da reprodução de todos os demais casos que, em matéria de inquilinato, foram anteriormente qualificados como de especulação punível.

Todavia, para evitar eventuais dúvidas, mormente sobre a revogação implícita, e pela vantagem que sempre advirá de assinalar a tutela penal, a Câmara inclina-se para a aceitação da disposição do n.º 1 do artigo 9.º do projecto de lei, com ligeira alteração formal.

Assim, sugere a seguinte redacção:

*Constitui crime de especulação, punível nos termos da lei geral, o recebimento de renda de montante superior aos limites fixados neste diploma.*

30. O n.º 2 do mesmo artigo impõe que a sentença condenatória ordene a restituição ao locatário do que a mais tiver pago.

E o n.º 2 do artigo 85.º da Lei n.º 2030 dispõe que a sentença condenatória, no caso considerado, é título bastante para compensação, nas rendas futuras, do que o locatário tiver pago indevidamente.

As disposições são incompatíveis, no sentido de não poderem ter aplicação conjunta. Aplicadas ambas, o arrendatário locupletar-se-ia, recebendo duas vezes o que indevidamente pagou.

Para o caso normal, o de sobrevivência do locador como tal, julga-se preferível, por maiores segurança e facilidade de execução, a medida estabelecida no n.º 2 do artigo 85.º da Lei n.º 2030, mas ela será inexecutável no caso de mudança (e mais salientemente se não for por sucessão) do locador. O novo proprietário não pode responder pelo dano causado pelo anterior.

Só que, para os casos de inadequação da providência do n.º 2 do artigo 85.º da Lei n.º 2030, é suficiente o artigo 75.º do Código Penal, que faz incorrer o réu definitivamente condenado na obrigação de restituir ao ofendido as coisas de que pelo crime o tiver privado, ou de pagar-lhe o seu valor legalmente verificado (n.º 2), e ainda na obrigação de indemnizar o ofendido do dano causado (n.º 3).

Nestes termos, a Câmara admite a pertinência (mais do que a necessidade) do artigo 9.º do projecto de lei, mas limitado ao seu n.º 1.

#### Artigo 10.º

31. O artigo 10.º do projecto de lei comete ao Governo a revisão do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, «por forma a facilitar a boa execução da presente lei».

A Câmara, como houve já oportunidade de referir, julga que as disposições daquele decreto servem, sem embaraço de maior, o objectivo, único com novidade essencial e susceptível de controvérsia, de a avaliação ser requerida pelo arrendatário, de tal modo que tem também por desnecessária a disposição do artigo 7.º, n.º 2, do referido projecto.

Esta posição não traduz, de modo algum, a conclusão de que a revisão preconizada se não imponha.

Pelo contrário, entende a Câmara que a revisão é aconselhável, antes de mais, para que sejam reapreciados os critérios de avaliação estabelecidos pelo artigo 9.º do Decreto n.º 37 021, em ordem a torná-los



menos genéricos e a conferir-lhes toda a possível objectividade e realismo, e ainda para excluir o benefício do aumento de renda quando a habitação não disponha de condições, precisamente definidas, do que são nos tempos correntes as condições de habitabilidade, ou enquanto os proprietários as não satisfizerem.

Dividir as habitações em classes ou categorias, consoante a situação, o espaço disponível, a exposição, os cómodos que oferece, a qualidade do edifício em que se integram, será essencial, à imagem do que dispõe a Portaria n.º 20 956, de 10 de Dezembro de 1964, sobre os pontos considerados relevantes para a organização da tabela sobre a duração das isenções de contribuição predial.

É também indispensável assegurar a idoneidade da arbitragem, em que se veria com agrado representados proprietários e inquilinos, e nomeadamente que a avaliação se faça sem tomar em consideração quaisquer factores que não devam intervir no real valor locativo da habitação avaliada.

O melindre e a acuidade dos problemas subjacentes justificam bem uma referência a estes objectivos da revisão do diploma regulamentar, ainda que possa explicar o reparo sobre o seu conteúdo programático.

Não será ainda descabida uma alusão ao preceito do § 1.º do artigo 114.º e à regra 7.ª do artigo 144.º do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, pois se considera inconveniente o realce, se não mesmo o primado, que naquele preceito e nesta regra é imposto ao confronto do valor locativo dos prédios não arrendados com outros que se encontrem dados de arrendamento, em regime de liberdade contratual, de preferência na mesma localidade.

Não deverá fomentar-se a chamada renda especulativa só porque outros, quicá a generalidade, a praticam.

Pelas razões expostas, sugere a Câmara a seguinte redacção para o artigo 10.º do projecto de lei:

1. O Governo procederá à revisão do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, determinando a divisão dos prédios urbanos em classes, indicando com a possível precisão os atributos correspondentes a cada classe, e objectivando os factores concretamente atendíveis na avaliação.

2. Não poderá ser concedida a correcção para mais do rendimento ilíquido inscrito na matriz quando se verifique que a habitação não reúne as condições mínimas de habitabilidade referidas no regulamento.

### III

#### Conclusões

32. Nos termos expostos, a Câmara Corporativa concede a sua aprovação na generalidade ao projecto de lei n.º 8/X, e propõe na especialidade as seguintes alterações:

A) Que se eliminem as disposições dos artigos 1.º e 2.º;

B) Que as restantes disposições tomem novas numeração e redacção, a saber:

#### ARTIGO 1.º

Os arrendamentos para habitação em Lisboa e Porto ficam sujeitos ao regime dos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil, com ressalva do disposto na presente lei.

#### ARTIGO 2.º

1. A partir do primeiro dia útil de cada um dos quatro anos seguintes ao da entrada em vigor da presente lei, poderá o senhorio requerer a avaliação fiscal destinada a corrigir o rendimento ilíquido inscrito na matriz para as rendas, respectivamente, convencionadas ou fixadas até 31 de Dezembro de 1938, até 31 de Dezembro de 1946, até 31 de Dezembro de 1961 e até 31 de Dezembro de 1966.

2. A avaliação correctiva das rendas convencionadas a partir de 31 de Dezembro de 1966 só poderá ser requerida a partir do quinto ano posterior ao da vigência desta lei.

#### ARTIGO 3.º

1. A actualização da renda para o duodécimo do rendimento ilíquido resultante da avaliação permitida pelo artigo anterior operar-se-á gradualmente, com o aumento, em cada semestre, de 10 por cento da diferença entre a renda mensal devida à data da avaliação e a nova renda, não podendo, em todo o caso, aquele aumento ser inferior a 20 por cento da renda anterior à avaliação, desde que a diferença entre esta e a nova renda seja igual ou superior a tal limite.

2. Não pode ser admitida nova avaliação sem estarem decorridos cinco anos sobre a data em que ficou consumada a correcção consequente da avaliação anterior.

#### ARTIGO 4.º

Os aumentos permitidos por esta lei são exigíveis mediante comunicação por escrito do senhorio, feita por uma só vez, a partir do mês seguinte àquele em que lhe tenha sido notificado o resultado da avaliação.

#### ARTIGO 5.º

1. O arrendatário pode requerer a avaliação fiscal do prédio, seja qual for a natureza do arrendamento, com o objectivo de corrigir, para menos, a renda convencionada ou fixada por avaliação anterior.

2. As disposições que regem a avaliação requerida pelo senhorio quanto ao prazo, sobre o processo e acerca das formalidades exigíveis para que possa beneficiar do aumento da renda são aplicáveis à avaliação requerida pelo arrendatário.

#### ARTIGO 6.º

1. Se o contrato de arrendamento tiver conjuntamente por objecto a habitação e o exercício do comércio, indústria ou profissão liberal, a avaliação estabelecerá sempre a proporção da renda entre a parte destinada a habitação e a parte destinada a qualquer daquelas actividades.

2. A avaliação correctiva da parte destinada a habitação fica sujeita ao disposto no artigo 2.º e não determinará alteração da renda convencionada ou fixada para a outra parte antes de decorridos cinco anos sobre a data da estipulação ou da fixação anterior.

3. Fica exceptuada a avaliação determinada por traspasse de estabelecimento comercial ou



industrial ou por cessão do arrendamento para o exercício de profissão liberal, nos termos do artigo 1105.º, n.º 3, do Código Civil.

## ARTIGO 7.º

Constitui crime de especulação, punível nos termos da lei geral, o recebimento de renda de montante superior aos limites fixados neste diploma.

## ARTIGO 8.º

1. O Governo procederá à revisão do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, determinando a divisão dos prédios urbanos em classes, indicando com a possível precisão os atributos correspondentes a cada classe, e objectivando os factores concretamente atendíveis na avaliação.

2. Não poderá ser concedida a correcção para mais no rendimento ilíquido inscrito na matriz quando se verifique que a habitação não reúne as condições mínimas de habitabilidade referidas no regulamento.

Palácio de S. Bento, 29 de Março de 1973.

António Miguel Caieiro.

José Augusto Vaz Pinto.

José Gabriel Pinto Coelho.

Manuel Duarte Gomes da Silva.

Adérito de Oliveira Sedas Nunes [vencido. —

1. Votei na generalidade pela rejeição do projecto de lei. E julgo que a opinião que prevaleceu na Câmara é contraditória consigo mesma. Por um lado — alegando que o actual regime de blocagem das rendas não tem «virtualidade para conduzir a um saudável equilíbrio» — «aceita a oportunidade do projecto», isto é: aceita que os arrendamentos das habitações de Lisboa e Porto se integrem, com algumas adaptações, no regime vigente no resto do País, de modo que as rendas «desactualizadas» possam subir até alinharem com os «valores correntes da locação», ou seja: com as «rendas actualizadas». Por outro lado, porém, notando que as medidas propostas naquele projecto de lei não aparecem «integradas numa revisão geral do problema da habitação», manifesta, por isso mesmo, «algumas apreensões sobre a respectiva execução e seus efeitos». Não entendo como seja possível considerar-se oportuno um projecto acerca de cuja execução e efeitos — se acaso vier a ser transformado em lei — antecipadamente se reconhece terem de exprimir-se «apreensões» e «reservas», conforme se lê no parecer. Entenderia — isso sim, porque seria coerente — que a Câmara, recusando o projecto em virtude das «apreensões» e «reservas» que este lhe suscita, não deixasse, todavia, e foi o que propus, de recomendar ao Governo a resolução do problema em causa, através de um conjunto de medidas articuladas, visando a «revisão geral do problema da habitação» e não apenas a «revisão das rendas». Em suma: a Câmara aprovou que se mude um regime legal (a blocagem das rendas em Lisboa e no Porto)

por não ter «virtualidade para conduzir a um saudável equilíbrio», sabendo, no entanto, que essa mudança de regime legal também não possui «virtualidade para conduzir a um saudável equilíbrio».

2. Afirma-se no parecer que, «no plano do direito, haverá uma só solução justificada»: a de sujeitar os arrendamentos das habitações, em Lisboa e no Porto, ao regime que, nas restantes áreas do País, permite a elevação periódica das rendas mediante recurso a «avaliações fiscais». Nesta ordem de ideias — segundo a qual só são «justificadas» soluções que impliquem *uniformidade* das regras jurídicas, seja qual for a *efectiva diversidade* das situações a que essas regras hajam de aplicar-se —, teriam de alterar-se, para os uniformizar, numerosos regimes jurídicos vigentes, que é do consenso geral deverem ser distintos por se referirem a situações que se apresentam com características específicas e que, por isso, requerem regulamentações legais igualmente específicas, ou seja: diferentes. No campo do direito social — de que, aliás, o direito da habitação é hoje parte integrante —, não seria difícil multiplicar exemplos de casos destes. Pode pesar aos juristas a multiplicidade de regimes jurídicos que, nesse campo, se verifica; mas pesaria muito mais à sociedade a sua uniformização. Talvez, porém, que um paralelo mais útil para o esclarecimento do problema concreto abordado neste parecer seja o que pode estabelecer-se com o que se passa nas relações entre diferentes espaços económicos, a nível internacional. Por exemplo: quer com a E. F. T. A., quer com o Mercado Comum, Portugal negociou a sua posição — e quem dirá que injustificadamente? — de modo a conseguir a adopção de normas jurídicas que, por serem especificamente concebidas em vista da *especial situação do seu próprio espaço económico*, representam categórico desmentido do princípio de que, em direito, as boas soluções são as que impõem a uniformidade — ou então Portugal deveria pura e simplesmente ter aceiteado submeter-se a regras jurídicas que, em ponto algum, fossem especialmente definidas em função da sua situação peculiar. Ora, o que sucede — e é neste aspecto, e só neste aspecto, que o paralelo se mostra elucidativo — é que no interior do «*espaço habitacional*» português, Lisboa e Porto, e em breve outras zonas como a de Sines, constituem «*áreas habitacionais*» com características próprias e bem diferenciadas, onde os problemas da habitação, de que o problema das rendas faz parte, não podem ser tratados da mesma forma que nas restantes zonas do território. Não se trata, evidentemente, de um privilégio, de que os locatários de Lisboa e do Porto devam beneficiar, como também não é de privilégios que os Portugueses beneficiam no Mercado Comum. Trata-se, muito simplesmente, de que o direito tem de ser diferente, por diferente ser a realidade nessas «*áreas*».

3. Ora, sucede que o parecer não examina — em termos que, a meu ver, possam consi-



derar-se adequados — *as características diferenciais de Lisboa e do Porto enquanto áreas de construção e habitação*, características que, no entanto, têm vindo a propagar-se a outros pontos do espaço português, onde irão seguramente intensificar-se, o que constitui motivo adicional para lhes prestar a maior atenção. São essas características que determinam o ritmo especialmente rápido a que, naquelas cidades, a subida das rendas se processa. E não consistem, nem propriamente na afluência populacional — o que, em Lisboa, é particularmente notório, porquanto não é dentro da cidade que a população tem crescido e, todavia, é dentro da cidade que as rendas mais rapidamente se têm elevado —, nem na «vertiginosa subida dos preços — que o parecer refere —, nomeadamente da mão-de-obra para a construção civil e dos materiais», pois que a alta das rendas excede espectacularmente todas as altas de preços que se têm verificado e é precisamente um dos factores que mais têm contribuído para a elevação geral do custo da vida. O ponto central da questão é que Lisboa e o Porto são lugares de forte concentração de poder económico, ou seja: áreas onde privilegiadamente se localizam e têm vantagem em se localizar as sedes das grandes empresas dos mais diversos ramos, um grande e crescente volume de estabelecimentos dos mais variados serviços e a parte mais substancial das camadas detentoras de elevados rendimentos na sociedade portuguesa. Todas estas entidades dão origem a uma procura expansionista de instalações, que se apoia numa forte capacidade para suportar altos encargos com a aquisição e o arrendamento das mesmas. A tal procura responde uma oferta que, precisamente porque conta com aquela capacidade da procura para pagar pelos edifícios e pelos alojamentos os preços mais desmesurados, se exerce com intensa actividade especulativa, a começar pela especulação sobre os terrenos, a prolongar-se na especulação sobre os edifícios antigos e sobre as mais-valias decorrentes de investimentos sociais (serviços públicos, comunicações, etc.) e a concluir-se na especulação sobre os prédios novos e sobre as rendas. Tudo isso dá origem a um processo que — não forçando sequer os construtores a melhorar significativamente a tecnologia da construção, pois que não carecem de lhe reduzir os custos, e apoiando-se numa legislação acerca de demolições que tem permitido gigantescas destruições de capital imobiliário — conduz à «expulsão», para fora da cidade e para zonas de urbanismo atrabiliário, das categorias da população com mais modestos recursos. Estas últimas, apesar de assim «segregadas», nem por isso logram escapar a tornar-se objecto de um outro e vasto movimento de acções especulativas de largo vulto, que — essas sim — directa e deliberadamente jogam na elementar necessidade humana de habitar, e de habitar não demasiado longe dos locais onde, nos escritórios ou nas oficinas da cidade, se trabalha.

4. Tendo presentes estas características e este processo, torna-se claro não ser possível — sem contribuir para alentar o que, em minha opinião, deveria ser vigorosamente combatido — aceitar o princípio de uma «actualização» periódica das rendas de habitação, em Lisboa e no Porto, obedecendo ao propósito, subentendido na expressão «avaliação fiscal», de levar as «rendas antigas» a coincidir com as «rendas modernas», isto é: com as rendas que resultam de todo o imenso mecanismo especulativo que está em curso. Por isso também votei pela recusa do projecto na generalidade. E foi igualmente esse o motivo por que, quando, já vencido, se entrou na apreciação na especialidade, propus que ao Governo fosse cometida a fixação de *coeficientes de aumento das rendas que a avaliação não poderia exceder* e que no regulamento da lei, caso esta viesse a ser aprovada, fossem definidos os *critérios para a determinação dos casos em que, por motivos respeitantes à capacidade económica dos inquilinos, o aumento das rendas não seria permitido ou só o seria dentro de limites a estabelecer*. Mas fui de novo vencido.

5. Ao recusar que as impropriamente ditas «actualizações» ficassem sujeitas a percentagens máximas definidas por *coeficientes de aumento* — como sucede, o parecer o diz, na vizinha Espanha — a Câmara sancionou o princípio de uma «actualização» sem outro critério ou limite que o da comparação com os chamados «valores correntes da locação», ou seja: com as «rendas modernas» onde se reflectem e acumulam os efeitos de sucessivas operações especulativas. E, ao rejeitar a minha segunda proposta, *através do qual a que numerosos inquilinos possam ser forçados a deixar as suas casas por pura impossibilidade de suportarem as rendas actualizadas*, o que, além do mais, tende a pôr termo à protecção, que actualmente os beneficia, de só mediante indemnização prévia poderem ser obrigados a abandonar os seus alojamentos, quando estes se destinem a ser demolidos para efeitos de construção de novos edifícios. Tal caminho ficou tanto mais largamente aberto quanto é certo ter a Câmara aprovado, quanto ao escalonamento no tempo das «actualizações» das rendas, um esquema ainda mais gravoso para os inquilinos que o previsto no projecto: em vez de aumentos semestrais de 20 % sobre a «renda antiga», propõe a Câmara aumentos semestrais de 10 % sobre a diferença entre a «nova renda» e a «renda antiga». Assim, se por exemplo uma renda for de 500\$ e passar para 3000\$, pelo esquema do projecto aumentaria 100\$ por semestre; de acordo com o esquema sugerido pela Câmara, aumentará por semestre 250\$ e estará sextuplicada em cinco anos! Se um regime de «actualizações» não limitadas por coeficientes de aumento for de facto adoptado, nem sequer será raro que rendas de 500\$ ou 600\$ venham a ser «actualizadas» para muito mais de 3000\$... O movimento de repulsão populacional para os arredores será, desse modo, incentivado e irá favorecer as diversas



formas de acção especulativa — incluindo as «clandestinas», cuja proliferação é impressionante —, que aí largamente se expandem. Entretanto, no interior das cidades ter-se-á tornado mais fácil vencer as resistências, demoras e custos que o desalojamento dos inquilinos de «prédios antigos» — nem sempre efectivamente «velhos»... — frequentemente implica.

6. São estas algumas das razões, mas não todas, por que inteiramente discordo do parecer emitido pela Câmara. De modo algum elas me impedem, porém, de reconhecer a insustentável situação em que se encontra um número apreciável de senhorios, devido ao bloqueamento das rendas que perdura há quase um quarto de século. Reconheço-a, sou-lhe sensível e considero-o até como um dos factores que mais têm contribuído para estimular a irreparável destruição de equipamento habitacional — e de valores estéticos e ambientais — a que incessantemente se tem assistido e se continua a assistir. Prédios onde se não fazem obras de conservação e reparação, porque os senhorios não podem ou não têm interesse em fazê-las; prédios que, segundo a lógica do sistema, deveriam dar rendimento aos respectivos proprietários, mas não o dão, ou que só o dão dentro de limites tornados irrelevantes pela desvalorização da moeda — prédios desses, que outro destino poderão ter que não seja a venda para demolição, através da qual o proprietário realiza um capital que, noutras aplicações, lhe dará o lucro que o prédio deixou de lhe dar? Sucede, contudo, que, a meu ver, situações deste género — sempre passíveis de servirem de pretexto e argumento em proveito de outros interesses, que não os dos senhorios por elas afectadas — são inteiramente susceptíveis de serem caracterizadas e tratadas em termos legais que permitam superá-las, no contexto do sistema e da problemática geral da habitação, e que sejam aplicáveis tanto às situações já existentes como a outras semelhantes que ulteriormente surjam. Pois não será praticável, e foi o que expus à Câmara, estabelecer critérios que, respeitando nomeadamente aos encargos de conservação e reparação dos edifícios e ao rendimento razoável que os respectivos senhorios devam poder obter, permitam identificar tais situações à medida que vão surgindo e proceder a uma adequada revisão das rendas dos alojamentos em causa? E se, ao efectuar-se tal revisão, viessem a deparar-se-lhe casos em que, por motivos atinentes à capacidade económica dos inquilinos, os aumentos das rendas não pudessem atingir os níveis que, segundo aqueles critérios, deveriam considerar-se necessários, por que não admitir então que, através de um fundo especial a criar, os senhorios pudessem ser adequadamente compensados? Não estou, de resto, a sugerir que a colectividade assumira um novo encargo, porquanto bem justificado seria que aquele fundo fosse alimentado, através do fisco, por receitas provenientes das actividades especulativas e de apropriação privada de mais-valias a que acima aludi.

7. Em resumo: votei contra o projecto e contra o parecer da Câmara. Mas não sou pela manutenção do regime de blocagem absoluta das rendas. Admito o princípio de uma revisão periódica e espaçada das rendas, mas limitado pelo estabelecimento de coeficientes máximos de aumento — os chamados «factores de actualização», que, em meu entender, não deveriam sequer acompanhar os coeficientes da desvalorização monetária — e conjugado com as cláusulas e medidas, a que me referi, de defesa dos inquilinos e de resolução de situações insustentáveis de certos senhorios. Tudo isto sem esquecer que o problema focado é apenas uma parte — pequena parte — do problema global da habitação em Lisboa e no Porto.]

*Alvaro Rodrigues da Silva Tavares.*

*António Jorge Martins da Motta Veiga.*

*António Maria de Mendonça Lino Netto* (o artigo 1.º deveria respeitar apenas aos arrendamentos celebrados a partir de 1 de Janeiro de 1972.

Eliminada a proposta de redacção do artigo 2.º, nele seria de estabelecer, em vez de avaliações, coeficientes de revisão de 100 %, 75 %, 40 %, 20 % e 10 % sobre as rendas convencionadas ou fixadas, respectivamente, até 31 de Dezembro de 1938, até 31 de Dezembro de 1946, até 31 de Dezembro de 1961, até 31 de Dezembro de 1966 e até 31 de Dezembro de 1971. Seria, ainda, de dispor que, decorridos cinco anos após a vigência da lei, o Governo, tendo em conta a conjuntura económico-social, fixasse novos coeficientes de aumento das rendas resultantes da aplicação das referidas percentagens. O mesmo se observaria nos quinquénios seguintes até à resolução dos contratos abrangidos.

Consequentemente, suprimir-se-ia toda a matéria do artigo 3.º Também se impunham adaptações no artigo 6.º

O prolongado congelamento de rendas praticado em Lisboa e Porto criou uma melindrosa situação, dado que a esmagadora maioria dos inquilinos não possui capacidade económica para fazer face a actualizações baseadas em avaliação, embora os aumentos tenham sido escalonados, na forma prevista no parecer da Câmara Corporativa, durante o período máximo de cinco anos.

Aplicando o sistema de avaliação relativamente ao futuro e o de coeficientes de revisão no tocante aos antigos contratos — elemento residual a extinguir-se — conciliar-se-iam o mais possível os interesses em presença.

Também assim se obteria uma simplificação administrativa, o que constitui, na nossa época, imperativo irrecusável.)

*António de Resende Valadas Fernandes.*

*Arnaldo Pinheiro Torres.*

*João de Matos Antunes Varela.*

*José Frederico do Casal Ribeiro Ulrich.*



Manuel da Conceição Mineiro Pessoa.

Manuel José de Moura.

Manuel Maria da Silva Costa [vencido. Dissenti da opinião que prevaleceu por entender que o regime de actualização das rendas contido no projecto de lei, mesmo sem o agravamento resultante da redacção sugerida pela Câmara, seria socialmente injusto, economicamente desequilibrado, tecnicamente insuficiente, juridicamente anacrónico e politicamente inoportuno. Sustentei que o teor da apreciação na generalidade deveria conduzir à solução prevista no § 3.º do artigo 103.º da Constituição. Sendo inviável a substituição imediata do projecto de lei por outro adequado à dimensão actual do problema da habitação, admiti que o impasse não legitima se prolongue a vigência de um preceito que «coloca inúmeros senhorios em situação angustiante perante a satisfação inadiável de encargos fiscais e de conservação dos prédios e até de necessidade da própria subsistência» (relatório do projecto de lei n.º 8/X, *Actas da Câmara Corporativa*, n.º 104, de 2 de Maio de 1972). Mesmo nessa hipótese, porém, considero inaceitável que a actualização das rendas se faça para os preços especulativos correntes no mercado («A Assembleia Nacional, no termo do debate do aviso prévio sobre urbanização e habitação reconhece: [...] 5) Praticarem-se preços altamente especulativos no mercado livre da habitação» — moção aprovada na sessão n.º 170, *Diário das Sessões*, n.º 170, de 17 de Março de 1972.)

E já que a «situação angustiante» descrita não envolve a generalidade dos senhorios, como decorre do parecer, defendi que a eventual revisão das rendas, nesses casos extremos, apenas deveria conceder-se, separada das outras medidas de política, por motivo de urgência:

- a) Mediante julgamento causuístico;
- b) Tendo em atenção, simultaneamente, a justa remuneração dos capitais investidos e a capacidade económica dos arrendatários;
- c) Tomando como contrapartida as benfeitorias e outras obras de conservação que garantam condições mínimas de habitabilidade.

Votei por que a Câmara se pronunciasse no sentido seguinte:

I) O direito à habitação é um direito natural primário, correspondente a uma necessidade básica, deve considerar-se tutelado pelos artigos 6.º, 12.º e 14.º da Constituição como «espaço vital» da família e está hoje publicizado, a par dos direitos sociais clássicos, sem embargo do relativismo imposto pela liberdade de deslocação das pessoas.

II) A política de habitação a empreender, dada a função eminentemente social do lar, exige o condicionamento do direito de propriedade de prédios de habitação, conforme estabelece o artigo 35.º da Constituição e melhor especifica o artigo 13.º do Estatuto do Trabalho Nacional:

O exercício dos poderes de proprietário é garantido quando, em harmonia com a natureza das coisas, o interesse individual

e a utilidade social expressa nas leis, podendo estas sujeitá-lo às restrições que sejam exigidas pelo interesse público e pelo equilíbrio e conservação da colectividade [...]

No magistério social da Igreja Católica, «religião tradicional da Nação Portuguesa», o «direito fundamental ao uso dos bens materiais» aparece com carácter ainda mais geral e mais universal do que o direito de propriedade. Por isso fez carreira, entre as concepções liberal e marxista da propriedade, «a doutrina que no instituto de propriedade privada põe em destaque o elemento *função* a par do elemento *direito*» e segundo a qual «os poderes do proprietário são condicionados pelos seus deveres sociais» (Marcelo Caetano, *Manual de Direito Administrativo*, edição revista e actualizada pelo Prof. Diogo Freitas do Amaral, tomo II, Lisboa, 1973, p. 998). Se este entendimento prevalece na perspectiva da expropriação por utilidade pública — forma extrema da extinção dos direitos subjectivos constituídos sobre determinados bens imóveis —, mais pacífico se afigura na óptica da intervenção estatal para regular o uso da propriedade.

III) Para resolver o problema da habitação em Portugal o Estado não pode — e de harmonia com os princípios basilares da Nação obviamente nem deve — prescindir da colaboração da iniciativa privada. Mas, dada a carência actual de habitações e o seu previsível agravamento nos grandes centros urbanos, o regime de autonomia da vontade das partes para a estipulação inicial das rendas terá fatalmente, por consequência, o aumento destas para valores sem qualquer correspondência com o custo e o lucro justo e com a capacidade económica dos locatários. Ora, «a liberdade das transacções só é equitativa quando se sujeita às exigências da justiça social», pelo que «o consentimento das partes não basta para garantir a justiça do contrato» (*Populorum Progressio*, de Paulo VI, n.º 59.)

IV) A prévia avaliação fiscal para efeitos de fixação das rendas, comandada por critérios dependentes da lei da oferta e da procura, e não pela imposição de margens de lucro e de coeficientes de desvalorização da moeda, tende também a generalizar as rendas exorbitantes, com incidências graves na vida das famílias. Nesta perspectiva, a subida desordenada das rendas de habitação nas zonas de intensa procura, fora de Lisboa e Porto, bastaria para pôr em causa o equilíbrio da solução instituída pela Lei n.º 2030 e absorvida nos artigos 1104.º e 1105.º do Código Civil.

Em Faro, o índice de preços da habitação subiu mais do que naquelas cidades — e em menos tempo: de 100, em 1961–1962, passou a 456 em Janeiro último. Em Évora (100 em 1958, 393 em Janeiro de 1973), quase igualou o das cidades de rendas «estagnadas» (cf. *Indicadores Económico-Sociais*, I. N. E., ano I, n.º I, Janeiro de 1973).

Perde assim significação a tese de que as rendas pelos novos contratos em Lisboa e Porto



seriam fixadas em valor muito acima do normal para protecção dos senhorios contra a posterior desvalorização da moeda. A especulação coexiste com a avaliação fiscal sempre que a procura excede largamente a oferta.

V) No terreno da estrita justiça parece discutível se Lisboa e Porto, e principalmente a capital, não justificam um regime excepcional de inquilinato, paralelo dos que no direito público individualizam as duas cidades e com idênticos fundamentos. Mas concede-se que os mesmos princípios se apliquem a todo o País, e indistintamente aos antigos e aos novos locatários de Lisboa e Porto, sob reserva de se ultrapassar a pretensão jurisdista de forçar as realidades sociais de hoje a conformar-se no espartilho legal de 1948, codificado, embora.

À luz do Estado social, as normas positivas sobre rendas de casa constantes do Código Civil de 1966 são, pelo menos, passíveis da mesma crítica que foi dirigida aos preceitos do seu título I:

As condições em que foi publicado e posto em vigor o projecto de Código não permitiram o exame amplo e autorizado do texto e, por isso, tais disposições saíram de tal modo imperfeitas que não podem ser aceites pela ciência jurídica (Marcelo Caetano, *ob. cit.*, tomo I, p. 84).

E a importância cimeira dos «deveres de solidariedade social» exclui que na revisão do regime das rendas de casa se definam normas de vasto alcance, sem dimensionar as consequências da sua aplicação.

O relatório do projecto de lei é omissivo relativamente aos elementos que permitiriam quantificar a extensão e o valor das actualizações das rendas — e o parecer da Câmara também não pôde suprimir essa lacuna. Sendo cerca de 200 000 os alojamentos arrendados em Lisboa e de 80 000 os arrendados no Porto, importaria determinar quantas rendas estão desactualizadas e de que modo seriam afectadas pela legislação em projecto. Quantas rendas passarão de 100\$ para 1800\$? E de 500\$ para 4000\$?

Os inquilinos envolvidos — decerto mais de 1 milhão de habitantes — são pessoas concretas, com rendimentos médios conhecidos, com necessidades alimentares e obrigações educativas inalienáveis. Neste domínio, seria perigoso legislar no vácuo ou sobre dados imprecisos.

VI) O chamado «imobilismo» das rendas de habitação em Lisboa e Porto, hoje instrumentalizado para fins evidentes, dilui-se no exame sereno e imparcial dos factos. É manifesto que o princípio da imutabilidade das rendas durante a vigência de um contrato, comprometido por ofensa ao justo equilíbrio dos interesses em presença, constitui, no entanto, uma forma atenuada do regime de blocagem geral das rendas que tem sido adoptado em alguns países, onde igualmente se protege o instituto da propriedade privada. De facto, compaginando-se, em Lisboa e Porto, com a livre fixação da renda inicial, tem expressão cada vez mais reduzida.

As estatísticas citadas no parecer, quanto à diminuição acelerada do número de arrendamentos antigos e quanto à preponderância dos aumentos entre 50% e 300% nos novos contratos, em confronto com as rendas anteriormente recebidas pelas mesmas habitações, reforçam a convicção de que serão hoje muito raros os prédios em que não vigoram, lado a lado, «rendas antigas» e «rendas especulativas». Suscita-se aqui um problema diferente, que releva da justiça distributiva, mas que, evidentemente, não se resolve nivelando as rendas pelo topo.

Em relação aos senhorios, poderá dizer-se que os coloca em situação idêntica à de outros proprietários cujos bens, sujeitos ao regime de tabelamento ou de homologação dos preços, se destinam apenas ao consumo de uma parte da comunidade. E é lícito deduzir que, quando recebem rendas dos dois tipos — uma, especulativa, derivada da crise de habitação e, por isso, das migrações internas, da concentração industrial, do fenómeno de causalidade circular que explica as grandes urbes e até da mobilidade das populações dentro do espaço cidadão — os proprietários de Lisboa e Porto foram beneficiados com mais-valia gratuita («gratuita», como ensina o Prof. Marcelo Caetano, «por ser devida exclusivamente à colectividade e o proprietário não ter contribuído para a produzir»). Esta circunstância ajuda a compreender a rarefacção de prédios de «rendas antigas» no mercado imobiliário de Lisboa: propriedades houve cujo valor se multiplicou, em poucos anos, pelo número de arrendamentos entretanto rescindidos.

VII) Compreende-se que os proprietários desejem tornar as mais-valias extensivas a todos os arrendamentos, mas não pode deixar de reconhecer-se que a correcção das rendas baseadas no valor locativo estabelecido por confronto com os valores do mercado, mesmo se prolongada no tempo, subverteria a economia de muitos milhares de famílias, e por isso o equilíbrio da ordem económica, sendo lesiva dos princípios gerais do direito: transferia para o arrendatário os encargos da especulação a que as carências habitacionais deram origem e facultaria aos proprietários um lucro anormal que se tem por ilegítimo. Propulsora da inflação, a correcção das rendas assim concebida multiplicaria também a coabitação e as construções clandestinas, as rescisões e despejos por falta de pagamento das rendas e outras formas de mal-estar social que à colectividade compete prevenir e evitar, e que só aproveitaria aos adeptos do «quanto pior, melhor».

Tem aqui pleno cabimento a advertência de Pio XII, em 1948:

Quereríamos não ter de qualificar a conduta prática de certos defensores do direito de propriedade privada, os quais, com o seu modo de interpretar o respeito e o uso da mesma propriedade, chegam melhor que os seus adversários a comprometer esta instituição natural, tão indispensável à vida da humanidade e principalmente da família.



VIII) Em matéria tão delicada, preocupou-me especialmente a impossibilidade de conciliar duas afirmações do parecer: a de que, «na falta de um tabelamento oficial e razoável das rendas, o aproveitamento especulativo da rarefacção da oferta «resulta inelutável, fatal» e a de que será indispensável «assegurar [...] que a avaliação se faça sem tomar em consideração quaisquer factores que não devam intervir no real valor locativo da habitação avaliada».

Defendi que o critério do *valor real* está para as rendas como o critério do *valor venal* para as expropriações por utilidade pública. De facto, as regras da última «lei dos solos» «inovaram substancialmente na nossa ordem jurídica»: atendendo à conveniência da colectividade, sempre que «os preços do mercado se mostrarem influenciados por factores de especulação e afastados dos valores socialmente justos», o Governo pode determinar «a substituição dos critérios económicos por um critério administrativo, em que o valor do terreno nunca poderá exceder certa percentagem do custo provável da construção que nele for possível erguer» (Marcelo Caetano, *ob. cit.*, tomo II, p. 1016).

Nesse sentido votei na especialidade uma proposta do Digno Procurador Adérito Sedas Nunes, que não fez vencimento. Entendo que «quando a intervenção do Estado procura, desta forma, conciliar o direito de propriedade com as exigências de interesse geral, longe de mostrar-se inimiga dos proprietários, presta-lhes um relevante serviço; de facto, agindo desta maneira, impede que a propriedade privada, instituída pela Providência Divina para utilidade da vida humana, gere males intoleráveis e prepare a sua própria ruína» (Pío XI, *Quadragesimo Anno*, n.º 43).

O que está em causa não é o justo lucro dos proprietários dos prédios de habitação, de legitimidade incontestável, mas a sua harmonização com direitos intangíveis da pessoa e da família, hierarquicamente superiores no plano moral e na ordem jurídica.

IX) Como se documentou na Assembleia Nacional em 1972, por ocasião do debate do aviso prévio do Sr. Deputado Alberto de Alarcão sobre urbanização e habitação, a habitação é um problema complexo, cujos componentes se influenciam mutuamente. «A elevada incidência dos encargos da habitação sobre os orçamentos familiares», reconhecida naquela Câmara, é inseparável da «carência de habitações em número e localização desejadas» e também da «falta de planos de urbanização suficientemente actualizados e integrados».

Ao contrário do projecto de lei n.º 8/X, que atende apenas ao valor das rendas, a moção da Assembleia Nacional considera aquela interacção quando recomenda, designadamente, que «se intensifique a integração dos programas de execução de infra-estruturas, habitação e equipamentos sociais no planeamento económico-social, no ordenamento do território», e bem assim o «fortalecimento de um mercado

condicionado e orientado da habitação» e a «revisão do regime do inquilinato». Propugnou, por isso, além da criação de um órgão específico que garanta a política habitacional (a que se pode entender corresponde a Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo), providências de perto relacionadas com outro objectivo programático do III Plano de Fomento: a definição de uma política de habitação.

A revisão do regime das rendas de casa, se intentada à margem dessa política, desprovida dos estudos técnicos que a vastidão das questões postas obriga a ponderar, e desintegrada do contexto em que deve ser equacionada, é manifestamente insusceptível de produzir resultados com a perfeição, o equilíbrio e a suficiência possíveis. E haverá qualquer solução justa para o problema das rendas de casa, ainda que superado o regime de mercado livre ou de avaliação fiscal comparativa, sem um aumento significativo da oferta por intervenção do sector público?]

Manuel Pereira Alves da Silva.

Maria de Lourdes Pintasilgo [vencida. Não aprovei o parecer na *generalidade* por discordar do conteúdo e da oportunidade do projecto de lei n.º 8/X. Limitar-me-ei a referir questões de conteúdo, já que a oportunidade política delas facilmente se deduzem.

No ponto de partida, três aspectos me aparecem como particularmente graves no projecto e no parecer que respeita a economia em que aquele se situa.

O primeiro é a afirmação e aceitação de que «o objectivo proposto é o de alcançar a integração de serviços e arrendamentos (de Lisboa e Porto) no regime geral». Considero esta tendência *unidimensional, desencarnada, niveladora*, ignorando deliberadamente a *diversidade regional* sobre que assenta necessariamente qualquer hipótese de melhoria das condições de vida do povo português.

O segundo consiste na extrapolação a partir de situações claramente deficitárias para o senhorio, verificáveis nas rendas antigas, para as condições gerais do arrendamento. Fazer uma *lei geral* para resolver uma *situação particular* não é necessariamente um acto de *«justiça»!*

O terceiro está explícito na opção tomada de, no complexíssimo problema da habitação, se tomar apenas como *variável*, no que o parecer chama «binómio prorrogação do contrato-renda inalterável», o elemento *renda de casa*. Rejeito totalmente a *opção tecnicista financeira* seguida, por me parecer situar o problema apenas no simplismo do esquema da oferta e da procura, que, aliás, o parecer indica não ter sido adoptado em parte alguma, e ficar, assim, *à margem das dimensões humanas, sociais e autenticamente técnicas* que implica o problema da habitação.

O problema em causa e a que o projecto de lei quis fazer face enquadra-se, na verdade, no problema vasto da habitação de que apenas refiro as coordenadas essenciais e cuja ausência do parecer não pude aceitar.



1) A dimensão humana está em afirmar o direito à habitação, «direito dos indivíduos e das famílias que, como os demais direitos sociais, têm entrado na consciência dos povos» (colóquio da habitação). Ora, este direito carece de exercício de facto para cerca de meio milhão de famílias na sociedade portuguesa. Qualquer medida legislativa não pode deixar de ter em linha de conta a situação existencial em que se encontram as pessoas que fazem parte de tais famílias.

Afirmo, sem dificuldade, que, a ser necessário estabelecer uma prioridade, o direito à habitação da maioria passa à frente do direito à propriedade de imóveis de uma minoria.

2) A dimensão propriamente social do problema, já presente acima, toma expressão mais forte, nestes termos:

a) A verificação das disparidades sócio-económicas na resolução do problema habitacional (muitos sem acesso à habitação enquanto poucos desenvolvem a habitação sumptuosa ou a 2.ª e 3.ª residência) leva, a meu ver, à necessidade de soluções várias, de modo a contemplar as diversas camadas da população. Nego, portanto, o monolitismo da solução proposta;

b) Sendo indispensável em qualquer economia o estabelecimento de uma relação entre o encargo com a habitação e o rendimento do agregado familiar, julgo que a omissão total de tal problema torna o projecto de lei um grave atentado à estabilidade da família, às condições de educação das novas gerações, etc.;

c) Tão-pouco o direito à mobilidade da população se encontra favorecido pelo projecto. Mais: agravando-se a situação habitacional de Lisboa e Porto, dificulta-se a mobilidade para essas cidades, e facilita-se, assim, indirectamente, o fluxo da emigração para o estrangeiro.

3) Na dimensão propriamente técnica do problema da habitação, destaco três aspectos quase à margem do parecer:

a) O problema das «rendas» está basicamente dependente de uma política dos solos, em que se definem prioridades e limites, em que se hierarquizam as necessidades e os recursos, em que se faz a prospectiva da evolução. A política dos solos é o primeiro travão da especulação no domínio habitacional e tem, portanto, o primeiro lugar em qualquer problema que ao custo da habitação diga respeito. O parecer não parece apontar para uma solução que atenda a esta prioridade;

b) O problema da habitação sofre as consequências da total ausência de racionalização do sector da construção civil. Trata-se de uma indústria cujo «produto» não é controlável na sua qualidade, podendo apenas ser julgado pela sua aparência. O parecer, ao situar o problema da prioridade de imóveis em referência à segurança do lucro, pareceu ignorar ou menosprezar o facto de que se trata de um sector de actividade privilegiado do ponto de vista de aplicação do capital, uma vez que qualquer outra indústria tem de «provar» a qualidade do seu produto;

c) A questão técnica global diz respeito ao planeamento e fomento da habitação a longo prazo, através de uma urbanização que tenha em linha de conta as novas coordenadas em que hoje tem de movimentar-se.

4) A dimensão financeira do problema seria, a meu ver, mais adequadamente contemplada se se tivesse considerado:

a) A necessidade de analisar as fontes de financiamento e de, inevitavelmente, aí propor o aumento dos fundos públicos;

b) A concessão de subsídios de alojamento que, embora se possa considerar uma medida transitória, pode ser imperativa na situação de emergência em que nos encontramos;

c) Uma política fiscal que reverta em favor da maioria — a situação actual estimula o investimento do pequeno aforro no sector que menor riqueza traz ao País, que congela a riqueza existente e que acelera o custo de vida, acabando por criar uma mentalidade generalizada de que está ausente o risco dinamizador de um povo;

d) A possibilidade de racionamento da habitação, estabelecendo patamares de ordem económica de máximos e mínimos.

5) A dimensão política (no sentido estrito do termo) implica:

a) O fomento de uma política da habitação correspondente às necessidades reais da maioria da população, terminando de vez com os tabus existentes relativos a soluções menos individualistas do que as que são praticadas entre nós e estimulando formas cooperativas de resolução do problema que, além do mais, serão instrumentos de aglutinação de um povo;

b) Uma maior responsabilidade (equivalente a iniciativa e autoridade) das autarquias locais de modo que se obtenham as soluções adequadas para cada agregado populacional;

c) O desenvolvimento do órgão central responsável por este sector, o Fundo de Fomento da Habitação, bem como uma planificação da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo, que tenha em conta as necessidades urgentes da população.

Apesar de ter votado contra a aceitação do projecto na generalidade, votei ainda na especialidade por algumas soluções diferentes das que o parecer consigna. Assim:

Art. 2.º — 1. Apesar de não ter estado presente durante esta votação, não posso deixar de exprimir, por todas as razões já longamente expostas, a minha discordância quanto à utilização exclusiva da avaliação fiscal como critério de correcção do rendimento líquido inscrito na matriz para as rendas.

Art. 3.º — 1. Votei contra a actual redacção por me parecer uma solução ainda pior do que a que constava do projecto, agravando o problema da habitação para toda a população não proprietária.

Art. 8.º Votei a favor da proposta do Digno Procurador Adérito Sedas Nunes no sentido de ser incluído no § 1 a referên-



cia ao estabelecimento de coeficientes tendentes a limitar a arbitrariedade causada pelo monolitismo do projecto.

Votei também a favor de outra proposta do mesmo Digno Procurador no sentido de ser referida uma disposição que impedisse o aumento das rendas de casa para os agregados familiares cujo rendimento não ultrapassasse determinados patamares].

Rómulo Raul Ribeiro [vencido nos seguintes pontos:

*Quanto ao artigo 1.º do projecto de lei:*

A limitação do montante da renda, muito embora venha a constituir mais um embaraço ou limite à autonomia de vontade das partes, não me parece que se traduza numa violação de qualquer «regra básica» no plano jurídico.

Uma tal limitação, a consagrar-se, não representa, no domínio estritamente jurídico, maior restrição ou mais acentuado desvio aos princípios da liberdade contratual que o decorrente da renovação forçada do contrato no domínio do inquilinato.

Consequentemente, o problema da proposta limitação de renda, consignado no artigo 1.º do projecto de lei em questão, seria ou não de aceitar e de acolher, conforme o peso e a acuidade das razões sócio-político-económicas, que num sentido ou noutro possam fazer oscilar o braço da balança.

Ora, parece-me que na presente conjuntura de circunstância e de tempo uma tal limitação se justifica inteiramente.

A necessidade de habitação — e a habitação condigna — para todo o homem, constitui um factor primordial da vida social moderna, que preocupa invariavelmente todos os Estados e designadamente o Governo do País.

Neste mercado especial da oferta e da procura de habitações — e por múltiplas e discutidíssimas razões —, a oferta vem-se tornando cada vez mais escassa relativamente à procura. Daqui a especulação evidente (e por vezes escandalosa) que no mercado dos arrendamentos urbanos quotidianamente se topa.

Mas esta circunstância incide na vida pública como um factor de permanente desordem e de envenenamento psicológico, quer pelo que respeita ao desequilíbrio da capacidade económica da média das «bolsas familiares», com o seu acervo de lamentáveis consequências, quer pelo que concerne à imoralidade gritante dos lucros especulativos de alguns.

Ora, se é clamorosamente injusto — e é-o sem dúvida alguma — o sacrifício unilateral da imutabilidade das rendas, que onera os senhorios dos prédios urbanos de Lisboa e Porto, também o será de igual forma a imposição atribiliária e especulativa de uma renda, que o arrendatário tem de aceitar muitas vezes em desespero de causa.

Só com o regime temperado em que se consagra a existência de um limite legal de renda

a par da possibilidade de uma actualização periódica da mesma, deixarão de existir os *beneficiários* e as *vítimas* a que se referiu o Sr. Prof. Antunes Varela, então Ministro da Justiça, na sua memorável comunicação à Assembleia Nacional, de 26 de Fevereiro de 1966:

Uns, aproveitando da imutabilidade das rendas antigas, cujo montante fere o mais elementar sentimento de justiça; outros, onerados com rendas elevadíssimas, que, pela mesma razão, deveriam ser reduzidas em função da mesma bitola com que se mede o nível da vida alcançado pelo comum da população.

Por outro lado, parece não se compreender muito bem, dentro do critério e da motivação com que se pretende justificar a eliminação do artigo 1.º do projecto, a permissão concedida ao arrendatário, na redacção proposta para o artigo 7.º do mesmo projecto, no sentido de tentar corrigir para menos a renda convencional.

Efectivamente, se é de rejeitar, como restritivo da normal liberdade contratual e nada consentâneo com a realidade social e económica portuguesa, a fixação de um limite superior de renda, de igual forma e pelos mesmos fundamentos o deve ser a faculdade atribuída ao locatário de eventualmente conseguir a redução da renda contratualmente convencional. Seria o mesmo que, numa linguagem talvez um pouco caricatural, deixar saltar pela janela quem se impediu de entrar normalmente pela porta.

Esta incongruência de soluções mais se evidencia ainda se pensarmos que, tanto num caso como noutro, o nível ou parâmetro consagrado como justo, viria a ser obtido através de um mesmo processo fiscal de avaliação.

Ora, não se compreende muito bem que se aceite um *princípio de limitação na ratio legis* do artigo 7.º do projecto e que esse mesmo *princípio* seja postergado, dentro de idêntica conjuntura espacial e temporal, na apreciação do artigo 1.º do mesmo projecto.

Votaria, pois, a regra constante do artigo 1.º do projecto de lei em causa, com a seguinte redacção:

Nos contratos de arrendamento a celebrar, não poderá exigir-se renda mensal de montante superior ao duodécimo do respectivo rendimento líquido inscrito na matriz ou que resulte de avaliação, nos termos do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948.

*Quanto ao artigo 10.º do projecto de lei:*

Para além das considerações e das sugestões que a Câmara desenvolve na apreciação do artigo 10.º do projecto de lei em apreço — e que inteiramente se perfilham — parece-me de inegável utilidade focar ainda o aspecto *deficientíssimo* do processamento das avalia-



ções, a que se refere o questionado Decreto n.º 37 021.

Trata-se, na verdade, de uma autuação demasiado simples, em que todo o processo está imbuído de um exclusivismo pericial ou arbitral com detrimento de outros e melhores critérios de apreciação.

Assim, na fase de avaliação propriamente dita, tudo se resume ao «exame directo do prédio», que é sempre exercido e fundamentado em parâmetros totalmente subjectivos. Com efeito, não há possibilidade de apurar a verdade material sobre a existência ou a origem das chamadas «bases de fixação de rendimento», quando as partes estão desavindas sobre tal conjuntura. Se, por exemplo, tanto o inquilino como o senhorio se arrogam a autoria de «obras, melhoramentos ou benfeitorias» no prédio a avaliar, não podem considerar-se como relevantes tais factores por não haver possibilidade de apuramento do alegado. E chega-se assim ao exagero chocante de se postergar uma circunstância de relevo que a própria lei (artigo 9.º do Decreto n.º 37 021) consagra como índice de valoração.

Ora, o que se diz quanto à fase da avaliação propriamente dita, pode e deve dizer-se igualmente — e aqui o aspecto ainda se nos afigura mais impressionante — no que concerne à fase do «recurso».

Efectivamente, as partes têm a faculdade de alegar esta ou aquela circunstância relevante. Mas já lhes não é possível fazer incidir prova (com excepção, talvez, de um ou outro documento autêntico) sobre uma tal invocada materialidade. E não podem, de qualquer forma, impugná-la segundo o princípio do contraditório.

Desta feita, a decisão final — fixação da renda — tem sempre um fundo meramente pericial ou arbitral, sendo evidente o perigo de injustiça que um tal processamento comporta.

Em conformidade do exposto, a revisão do Decreto n.º 37 021 deverá jurisdicionalizar o recurso, possibilitando a alegação livre das partes e a contraditoriedade dos factos alegados, bem como a permissão de todas as provas e a sua devida apreciação pelo juiz.

Por todas estas razões, votaria o artigo 10.º do projecto de lei, com a seguinte redacção:

1. O Governo procederá à revisão do Decreto n.º 37 021, de 21 de Agosto de 1948, determinando de entre o mais que julgar conveniente:

a) A divisão dos prédios urbanos em classes, indicando com a possível precisão os atributos correspondentes a cada classe e objectivando os factores concretamente atendíveis na avaliação;

b) A modificação do processo de recurso da avaliação, que deverá ser cometido, para instalação e julgamento, ao juiz de direito da comarca, possibilitando-se às partes a livre exibição e discussão de todas as provas, segundo o princípio do contraditório.

2. Não poderá ser concedida a correcção para mais do rendimento ilíquido inscrito na matriz quando se verifique que as habitações não reúnem as condições mínimas de habitabilidade, referidas concretamente no regulamento respectivo.]

*Eduardo Augusto Arala Chaves*, relator. [Quanto ao artigo 3.º: pronunciei-me pela actualização da renda consequente da avaliação nos termos propostos no artigo 5.º do projecto de lei (com o aumento, em cada semestre, de 20 por cento do montante da renda mensal à data da avaliação, sem limite de tempo). É exacto que esse sistema tornaria em muitos casos bem precário o objectivo de facultar ao proprietário a rentabilidade necessária para, além do mais, lhe permitir obras imediatas de conservação do prédio; mas pesou no meu espírito que os inconvenientes do mal necessário da actualização das rendas são de tal monta que justificam a aceitação do processo mais lento, aquele que concede aos arrendatários uma adaptação mais suave das suas economias ao novo encargo.

Quanto ao artigo 4.º: o artigo 6.º do projecto de lei, a que aquele corresponde, repete o disposto no artigo 1104.º, 2, do Código Civil, e por isso me pareceu desnecessário. A admitir-se a necessidade de neste diploma regular a comunicação devida pelo senhorio, não compreendo a preferência por sistema diverso do da lei civil geral, criando um regime excepcional.

Quanto ao artigo 5.º: desde que se deseje manter o princípio salutar da correspondência entre a renda e o rendimento inscrito na matriz, a redução daquela por efeito de avaliação requerida pelo arrendatário, projectando-se na matriz, reduzirá a matéria colectável e portanto a receita proveniente da contribuição predial. Aliás, contraria o disposto no artigo 114.º do Código da Contribuição Predial. Admiti, portanto, que houvesse colisão com o disposto no artigo 97.º da Constituição Política e, para a remover, sugeri o aditamento de um n.º 3, com o seguinte teor:

O Governo providenciará sobre as alterações que a renda fixada, quando menor, deva produzir na inscrição matrerial do rendimento, ou sobre a tributação do excesso entre a renda corrigida e o rendimento inscrito.]

