

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 inevitável, 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 Criadora para utilidade da vida humana, gere males intoleráveis e prepare a sua própria ruína» (Pio 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 desses 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.

consiste
 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, se necessário estabelecer uma prioridade, o direito à habitação da maioria passa a frente do direito à propriedade de imóveis de uma minoria.

A dimensão propriamente social do problema, já presente acima, toma expressão mais forte, nestes termos: *deverá traduzir-se* na 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, *à 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. *Parece que pode ignorar*

Tão-pouco o direito à mobilidade da população se encontra favorecido pelo projecto. *que não ser respeitado*. 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. *impede o progresso das diversas regiões.*

Na dimensão propriamente técnica do problema da habitação, destaco três aspectos quase à margem do parecer: *fundamentos;*

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; Em vez do lugar,*

b) O problema da habitação sofre as consequências da total ausência de racionalização do sector da construção civil, *favorecendo-o* 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;

Finalmente, que
 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.

A dimensão financeira do problema seria, a meu ver, mais adequadamente contemplada se se tivesse considerado *implica, entre outros*

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

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

c) Uma política fiscal que reverta em favor da maioria a situação actual que 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 *em caso extremos.*

e) A dimensão política (no sentido estrito do termo) implica: *exige*

f) 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 utilizando formas cooperativas de resolução do problema que, além do mais, *podem ser* instrumentos de aglutinação de um povo;

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

h) O desenvolvimento dos órgãos centrais responsáveis por este sector, o Fundo de Fomento da Habitação, bem como uma planificação *global* 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.º a referên-

em meu entender,

Realista

se veste-se de importância social inaproveitável, dado q' está em causa



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 de 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 atribuída 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 repressivo 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-

