

Moção

Pela garantia do Direito à Habitação nas operações de venda de património habitacional do grupo Fidelidade e em todas as grandes operações de mercado imobiliário

Considerando que:

- O Direito à Habitação, tal como consagrado enquanto direito fundamental na Constituição da República Portuguesa (artigo 65.º, n.º 1) prescreve que *“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*;
- Para a garantir o Direito à Habitação, *“O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.”* (artigo 65.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa);
- Assim, o regime jurídico do arrendamento urbano terá de ser equilibrado e preservar o equilíbrio contratual das relações jurídicas naturalmente desequilibradas entre senhorios e inquilinos. Como ensinam GOMES CANOTILHO E VITAL MOREIRA, o Direito à Habitação *“(…) inclui o direito à segurança na habitação, com salvaguarda de garantias legais adquiridas, sendo, por exemplo, inconstitucional a submissão das regras de arrendamento, das rendas e dos despejos inteiramente à liberdade contratual e à pura lógica do mercado de habitação.”* (in Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I, 4ª edição revista, Coimbra Editora, 2007, pág. 836);
- Apesar da grande margem de discricionariedade conferida ao legislador na regulamentação do regime jurídico do arrendamento urbano para a habitação, até 2006, com a publicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, pela Lei n.º 26/2006, de 27 de Fevereiro, iniciou-se um caminho de liberalização do mercado de arrendamento que atingiu o seu auge com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, conhecida como a “Lei Cristas”;
- A Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto visou responder às exigências liberalizantes impostas no Memorando de Entendimento da República Portuguesa com o FMI, a CE e o BCE, agravando ainda mais a crise social que se vivia já no País, facilitando os despejos, agora simplificados e com menor controlo jurisdicional, através do “Balcão do Arrendamento”;
- A par desta realidade, promoveu-se a liberalização da actividade do Alojamento Local, cuja ausência de limites e regulamentação, assim como a procura de prédios destinados a habitação para esta actividade ditou a corrida aos despejos e às resoluções de contratos de arrendamento para habitação para responder à crescente procura por este sector de actividade;
- Sem embargo da necessidade de proceder a uma profunda alteração, quando não revogação do Novo Regime do Arrendamento Urbano, de forma a repor o equilíbrio das relações contratuais no âmbito do arrendamento urbano, há hoje uma realidade candente que urge resolver;
- Até 2013, o Estado, através do seu sector empresarial, era detentor de uma vasta carteira de imobiliário dedicado ao arrendamento habitacional, concentrado na seguradora Fidelidade e suas subsidiárias, até então detida pelo Estado através da Caixa Geral de Depósitos e onde foram concentrados muitos investimentos imobiliários que eram originalmente da Caixa Geral de Depósitos;

- Por imposição do já referido Memorando de Entendimento, prontamente cumprido pelo Governo PSD/CDS, procedeu-se em 2013 à privatização da mesma e, por arrasto, à alienação de um vasto património imobiliário dedicado ao arrendamento para habitação, sendo adquirente um fundo de capitais chineses;
- Hoje, chegam notícias da intenção da administração da Fidelidade em alienar esse património imobiliário, assistindo-se à resolução progressiva dos contratos de arrendamento habitacional por parte da Fidelidade e à não renovação dos ditos contratos com o objectivo da venda futura dos imóveis sem quaisquer ónus ou encargos;
- Muitos destes imóveis situam-se no território do Município de Lisboa, contribuindo ainda mais para o agravamento da situação já grave do aumento dos preços do arrendamento na Cidade;
- Sempre se poderia apelar ao exercício do direito de preferência pelos inquilinos, tal como previsto no artigo 1091.º do Código Civil. Sucede que este regime encontra dificuldades de aplicação, em particular quando ligado a grandes transacções, seja por poder tratar-se de prédios que não se encontrem em regime de propriedade horizontal, sendo alienados no seu todo e sem hipótese do exercício do direito de preferência, seja pelo facto de a venda poder abranger diversas fracções autónomas e de ter tal direito de ser exercido no seu conjunto;
- Em tais situações, ficam os inquilinos privados da possibilidade do exercício do direito de preferência, havendo que adequar o quadro legislativo à possibilidade real do exercício de tal direito, acrescentando-se ainda prazos mais dilatados para o efeito;
- Sem embargo de tais alterações legislativas, gozando o Município de Lisboa também do direito de preferência, nos termos de diversas normas jurídicas, deve o Município de Lisboa equacionar o seu exercício, com vista à intervenção no mercado imobiliário e à salvaguarda do Direito à Habitação;
- Bem se sabe que tal medida implica o endividamento do Município, sendo portanto o momento de exigir alterações ao regime do endividamento municipal, exceptuando dos limites deste os investimentos em habitação e possibilitando a prestação de garantias reais pelo Município com base no património imobiliário adquirido, baixando assim os custos de financiamento.

Assim, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

1 – Apelar ao Governo e aos Grupos Parlamentares na Assembleia da República:

- Para que legislem no sentido de possibilitar que os inquilinos, em primeiro lugar, e o município, em segundo lugar, sejam titulares do Direito de Preferência na alienação do locado, independentemente de o negócio jurídico ser mais vasto que o locado, proporcionando-lhes ainda um prazo mais alargado para o **exercício** desse direito;
- Para que legislem no sentido de modificar o regime jurídico do endividamento municipal, no sentido de:
- Exceptuar dos limites do endividamento todo e qualquer investimento na aquisição ou em obras em imóveis destinados à habitação;
- Possibilitar que imóveis destinados à habitação que venham a ser adquiridos ou objecto de obras pelos municípios, constituam garantia real dos empréstimos contraídos para tal fim, assegurando assim melhores condições de financiamento para os Municípios.

2 – Recomendar ao Senhor Presidente da Câmara Municipal que avalie sempre pela

possibilidade de exercício do direito de preferência pelo Município de Lisboa relativamente a imóveis destinados a habitação onde existam contratos de arrendamento que, pela sua dimensão e número de inquilinos, possam agravar a já delicada situação de acesso ao Direito à Habitação, como é o caso dos imóveis detidos pela Fidelidade.

Paços do Concelho, 10 de Abril de 2018

O Vereador,

Ricardo Robles