

ARRENDAMENTO COERCIVO

Lei terá de respeitar direito à habitação e à propriedade

Advogados defendem que é preciso mudar a lei para que integre o princípio da proporcionalidade entre o direito à habitação e o direito de propriedade privada.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

A medida que prevê o arrendamento forçado de imóveis, no âmbito do programa “Mais Habitação”, foi alvo de reparos de âmbito constitucional por parte dos técnicos do Parlamento que elaboraram a chamada nota de admissibilidade do diploma do Governo. A proposta “parece consubstanciar uma restrição ao direito à propriedade privada”, escreveram os técnicos, tal como o Negócios noticiou. Os advogados que ouvimos veem neste reparo mais uma certeza de que é preciso respaldar na lei o princípio da proporcionalidade entre o direito à habitação e o direito de propriedade privada.

O advogado Rui Medeiros, sócio nos departamentos de público e de arbitragem da Sérvulo, entende que “a imposição do arrendamento compulsivo de imóveis privados enquanto instrumento de uma política de habitação do Governo é uma gravíssima restrição do direito fundamental de propriedade”.

Tal como adianta, “a proposta do Governo não se limita a forçar o arrendamento, impondo, além disso, um limite ao valor da renda, o qual não pode exceder em 30 % os limites gerais de preço de renda por tipologia no concelho onde se localiza o imóvel”. Pelas razões que expõe, mas não só, admite compreender as dúvidas suscitadas pelos assessores técnicos do Parlamento.

“A medida [do arrendamento forçado] não está comprometida de forma definitiva, porque a nota de admissibilidade – também chamada de nota técnica – elaborada



João Cortesão

Aprovação da medida do arrendamento coercivo, do programa “Mais Habitação”, suscitou reparos dos técnicos do Parlamento

pelos juristas ao serviço do Parlamento constitui, apenas, um contributo técnico, sem carácter vinculativo, já que a ‘última palavra’ caberá sempre ao Tribunal Constitucional”, explica por seu turno Regina Santos Pereira, sócia da

SRS e especialista em temas de arrendamento.

Contudo, a mesma advogada considera que esta perspetiva “não pode deixar de se considerar como o primeiro parecer jurídico de conformidade constitucional da iniciativa legislativa”. Neste sentido, adianta, “a medida poderá ser corrigida ou alterada, nomeadamente para que o princípio da proporcionalidade entre o interesse público de assegurar o direito à habitação e o direito de propriedade privada seja respeitado.”

Já a advogada Raquel P. Rolo, associada de imobiliário da PRA-Raposo, Sá Miranda & Associados, entende que a proposta em causa estará comprometida, “na

medida em que a forma como a norma proposta se encontra redigida, não concretizando como os municípios podem proceder ao arrendamento forçado em caso de recusa ou não pronúncia dos proprietários, parece conceder um amplo poder ao Estado para, na sua discricionariedade, usar e fruir da propriedade privada sem qualquer critério definido”.

Ora, ainda que possamos considerar que, “em sede de ponderação e de acordo com critérios de proporcionalidade, o direito à propriedade privada possa ceder perante o direito à habitação”, não poderão deixar de ser definidos “os parâmetros, em concreto, sobre quais o arrendamento forçado se

Arrendamento coercivo “parece consubstanciar uma restrição ao direito à propriedade privada”.

Travão ao alojamento local arrisca restrição à propriedade privada

irá reger”. Se assim não for, em sede de fiscalização da norma pelo Tribunal Constitucional, poderá ser considerado que “o Estado esvaziou por completo e sem critério os direitos conferidos e adquiridos pelos proprietários”.

Crítico da medida do arrendamento coercivo, Rui Medeiros entende que “a concretização das políticas de habitação é fundamentalmente uma tarefa que pertence ao Estado, não aos particulares”.

Mesmo que a medida fosse minimamente adequada para cumprir o objetivo que se pretende, “seria preciso ponderar a diferente situação dos proprietários de imóveis considerados devolutos localizados fora dos territórios de interior e o peso do sacrifício que lhes seria imposto, pois há aqui todo um mundo de situações diferenciadas que merecem proteção e teriam de ser acauteladas”, sentencia Rui Medeiros. ■

Além do arrendamento forçado, que “parece consubstanciar uma restrição ao direito à propriedade privada”, previsto na Constituição da República Portuguesa, tal como alertaram os técnicos do Parlamento que elaboraram a nota de admissibilidade desta proposta do Governo, há outras medidas do programa “Mais Habitação” que suscitem dúvidas. Entre elas estão as restrições no alojamento local ou o facto de os contratos de arrendamento anteriores a 1990 não transitarem para o Novo Regime do Arrendamento Urbano.

De acordo com Regina Santos Pereira, não é apenas o ar-

rendamento coercivo que poderá ter normas inconstitucionais. “As medidas relativas à não transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) dos contratos de arrendamento anteriores a 1990 e às rendas dos novos contratos de arrendamento poderão suscitar dúvidas quanto à sua conformidade constitucional já que, em certos casos, podem constituir também uma restrição à propriedade privada”, frisa a mesma especialista e sócia da SRS.

Além do referido, também “as medidas relativas à atividade do alojamento local podem

constituir uma violação do direito de livre iniciativa económica constitucionalmente previsto”, enfatiza ainda Regina Santos Pereira. Assim, “ainda que possa não existir fiscalização preventiva, a aplicação dessas medidas pode vir a ser recusada pelos tribunais porque também a estes assiste a função de fiscalização concreta da constitucionalidade das normas que venham a ser publicadas”, explica a mesma advogada.

Raquel P. Rolo, associada de Imobiliário da PRA-Raposo, Sá Miranda, entende que “cada medida deverá ser avaliada ca-

suisticamente no confronto entre os direitos em crise, pois é certo que, em algumas dessas medidas, o Estado propõe uma aplicação retroativa aos direitos já adquiridos”.

Segundo adianta, “ao ser permitido que o Estado, de forma ampla, restrinja direitos já adquiridos e/ou a adquirir e, consequentemente, a livre iniciativa económica dos privados, sem que tais restrições sejam objeto de fiscalização e concretização, de acordo com um juízo de proporcionalidade, poderão as restantes medidas ser igualmente comprometidas na sua aplicação prática”. ■



Princípio da proporcionalidade entre [...] o direito à habitação e o direito de propriedade privada [deve ser] respeitado.



Não vale a pena atirar areia para os olhos e dizer que o direito de propriedade não é um direito absoluto e cumpre uma função social.



Da forma como a norma se encontra redigida [...], Estado pode fudir da propriedade privada sem qualquer critério definido.

Última palavra sobre o arrendamento coercivo caberá sempre ao Tribunal Constitucional.



REGINA SANTOS PEREIRA
Sócia da SRS e especialista em temas de arrendamento



RUI MEDEIROS
sócio da Sérvulo, nas áreas de público e arbitragem



RAQUEL P. ROLO
Associada de imobiliário da PRA-Raposo, Sá Miranda

Programa “Mais Habitação” será debatido no Parlamento no próximo dia 19 de maio.