



DIÁRIO

da Assembleia da República

X LEGISLATURA

3.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2007-2008)

REUNIÃO PLENÁRIA DE 20 DE FEVEREIRO DE 2008

Presidente: Ex.^{mo} Sr. Jaime José Matos da Gama

Secretários: Ex.^{mos} Srs. Maria Celeste Lopes da Silva Correia
Maria Ofélia Fernandes dos Santos Moleiro

SUMÁRIO

O Sr. Presidente declarou aberta a sessão às 15 horas e 10 minutos.

Deu-se conta da entrada na Mesa da proposta de lei n.º 180/X, da proposta de resolução n.º 69/X, dos projectos de lei n.ºs 459 e 460/X, e dos projectos de resolução n.ºs 271 a 273/X.

A Câmara procedeu a um debate sobre política de arrendamentos, requerido pelo PSD, nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 64.º do Regimento. Após a intervenção de abertura pelo Sr. Deputado José Luís Arnaut (PSD), usaram da palavra, além dos Srs. Secretários de Estado do

Ordenamento do Território e das Cidades (João Ferrão) e Adjunto e da Administração Local (Eduardo Cabrita), os Srs. Deputados António Carlos Monteiro (CDS-PP), Miguel Tiago (PCP), Heloísa Apolónia (Os Verdes), Pedro Nuno Santos (PS), Rosário Cardoso Águas (PSD), José Moura Soeiro (BE), Diogo Feio (CDS-PP), Hortense Martins (PS) e Hugo Velosa (PSD).

A encerrar o debate, interveio a Sr.ª Deputada Rosário Cardoso Águas (PSD).

O Sr. Presidente encerrou a sessão eram 17 horas e 20 minutos.

O Sr. **Presidente**: — Srs. Deputados, temos quórum, pelo que declaro aberta a sessão.

Eram 15 horas e 10 minutos.

Srs. Deputados presentes à sessão:

Partido Socialista (PS):

Agostinho Moreira Gonçalves
Alberto Arons Braga de Carvalho
Alberto Marques Antunes
Alberto de Sousa Martins
Alcídia Maria Cruz Sousa de Oliveira Lopes
Aldemira Maria Cabanita do Nascimento Bispo Pinho
Ana Catarina Veiga Santos Mendonça Mendes
Ana Maria Cardoso Duarte da Rocha Almeida Pereira
Ana Maria Ribeiro Gomes do Couto
António Alves Marques Júnior
António Bento da Silva Galamba
António José Ceia da Silva
António José Martins Seguro
António Ribeiro Gameiro
Artur Miguel Claro da Fonseca Mora Coelho
Carlos Alberto David dos Santos Lopes
Cláudia Isabel Patrício do Couto Vieira
David Martins
Deolinda Isabel da Costa Coutinho
Elísio da Costa Amorim
Esmeralda Fátima Quitério Salero Ramires
Fernanda Maria Pereira Asseiceira
Fernando Manuel de Jesus
Fernando dos Santos Cabral
Glória Maria da Silva Araújo
Horácio André Antunes
Hugo Miguel Guerreiro Nunes
Isabel Maria Batalha Vigia Polaco de Almeida
Isabel Maria Pinto Nunes Jorge
Jacinto Serrão de Freitas
Jaime José Matos da Gama
Joana Fernanda Ferreira Lima
Joaquim Ventura Leite
Jorge Filipe Teixeira Seguro Sanches
Jorge Manuel Capela Gonçalves Fão
Jorge Manuel Gouveia Strecht Ribeiro
Jorge Manuel Monteiro de Almeida
José Adelmo Gouveia Bordalo Junqueiro
José Alberto Rebelo dos Reis Lamego
José Augusto Clemente de Carvalho
José Carlos Bravo Nico
José Carlos Correia Mota de Andrade
José Manuel Lello Ribeiro de Almeida
Jovita de Fátima Romano Ladeira
João Carlos Vieira Gaspar
João Cândido da Rocha Bernardo
João Miguel de Melo Santos Taborda Serrano
Leonor Coutinho Pereira dos Santos
Luiz Manuel Fagundes Duarte
Luís Afonso Cerqueira Natividade Candal
Luís António Pita Ameixa
Luís Miguel Morgado Laranjeiro
Luísa Maria Neves Salgueiro

Lúcio Maia Ferreira
Manuel António Gonçalves Mota da Silva
Manuel José Mártires Rodrigues
Manuel Luís Gomes Vaz
Maria Celeste Lopes da Silva Correia
Maria Cidália Bastos Faustino
Maria Custódia Barbosa Fernandes Costa
Maria Eugénia Simões Santana Alho
Maria Helena Terra de Oliveira Ferreira Dinis
Maria Helena da Silva Ferreira Rodrigues
Maria Hortense Nunes Martins
Maria Irene Marques Veloso
Maria Isabel Coelho Santos
Maria Isabel da Silva Pires de Lima
Maria Jesuína Carrilho Bernardo
Maria José Guerra Gamboa Campos
Maria Júlia Gomes Henriques Caré
Maria Manuel Fernandes Francisco Oliveira
Maria Matilde Pessoa de Magalhães Figueiredo de Sousa Franco
Maria Odete da Conceição João
Maria Teresa Alegre de Melo Duarte Portugal
Maria Teresa Filipe de Moraes Sarmento Diniz
Maria de Belém Roseira Martins Coelho Henriques de Pina
Maria de Fátima Oliveira Pimenta
Maria de Lurdes Ruivo
Maria do Rosário Lopes Amaro da Costa da Luz Carneiro
Marisa da Conceição Correia Macedo
Maximiano Alberto Rodrigues Martins
Miguel Bernardo Ginestal Machado Monteiro Albuquerque
Nelson Madeira Baltazar
Paula Cristina Barros Teixeira Santos
Paula Cristina Ferreira Guimarães Duarte
Paula Cristina Nobre de Deus
Pedro Manuel Farmhouse Simões Alberto
Pedro Nuno de Oliveira Santos
Renato Luís Pereira Leal
Renato Luís de Araújo Forte Sampaio
Ricardo Manuel Ferreira Gonçalves
Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues
Rita Manuela Mascarenhas Falcão dos Santos Miguel
Rosa Maria da Silva Bastos da Horta Albernaz
Rosalina Maria Barbosa Martins
Rui do Nascimento Rabaça Vieira
Sandra Marisa dos Santos Martins Catarino da Costa
Sónia Ermelinda Matos da Silva Fertuzinhos
Sónia Isabel Fernandes Sanfona Cruz Mendes
Umberto Pereira Pacheco
Vasco Seixas Duarte Franco
Vitalino José Ferreira Prova Canas
Vitor Manuel Sampaio Caetano Ramalho
Vitor Manuel Bento Baptista
Vitor Manuel Pinheiro Pereira

Partido Social Democrata (PSD):

Abílio André Brandão de Almeida Teixeira
Adão José Fonseca Silva
Agostinho Correia Branquinho
Ana Maria Sequeira Mendes Pires Manso
Ana Zita Barbas Marvão Alves Gomes
António Alfredo Delgado da Silva Preto
António Edmundo Barbosa Montalvão Machado
António Ribeiro Cristóvão

Arménio dos Santos
Carlos Alberto Garcia Poço
Carlos Alberto Silva Gonçalves
Carlos Jorge Martins Pereira
Carlos Manuel de Andrade Miranda
Duarte Rogério Matos Ventura Pacheco
Emídio Guerreiro
Feliciano José Barreiras Duarte
Fernando Mimoso Negrão
Fernando Santos Pereira
Fernando dos Santos Antunes
Guilherme Henrique Valente Rodrigues da Silva
Henrique José Praia da Rocha de Freitas
Hermínio José Sobral Loureiro Gonçalves
Hugo José Teixeira Velosa
Joaquim Carlos Vasconcelos da Ponte
Joaquim Virgílio Leite Almeida Costa
Jorge Fernando Magalhães da Costa
Jorge José Varanda Pereira
Jorge Manuel Ferraz de Freitas Neto
José Eduardo Rego Mendes Martins
José Luís Fazenda Arnaut Duarte
José Manuel Ferreira Nunes Ribeiro
José Manuel Pereira da Costa
José Manuel de Matos Correia
José Mendes Bota
José Raúl Guerreiro Mendes dos Santos
João Bosco Soares Mota Amaral
Luís Filipe Carloto Marques
Luís Filipe Montenegro Cardoso de Moraes Esteves
Luís Maria de Barros Serra Marques Guedes
Luís Miguel Pais Antunes
Luís Miguel Pereira de Almeida
Maria Helena Passos Rosa Lopes da Costa
Maria Ofélia Fernandes dos Santos Moleiro
Maria Olímpia do Nascimento Castro Candeias
Maria do Rosário da Silva Cardoso Águas
Melchior Ribeiro Pereira Moreira
Miguel Bento Martins da Costa de Macedo e Silva
Miguel Fernando Cassola de Miranda Relvas
Miguel Jorge Pignatelli de Ataíde Queiroz
Miguel Jorge Reis Antunes Frasquilho
Mário Henrique de Almeida Santos David
Mário Patinha Antão
Mário da Silva Coutinho Albuquerque
Paulo Miguel da Silva Santos
Pedro Augusto Cunha Pinto
Pedro Miguel de Azeredo Duarte
Pedro Miguel de Santana Lopes
Pedro Quartin Graça Simão José
Regina Maria Pinto da Fonseca Ramos Bastos
Ricardo Jorge Olímpio Martins
Rui Manuel Lobo Gomes da Silva
Sérgio André da Costa Vieira
Vasco Manuel Henriques Cunha
Zita Maria de Seabra Roseiro

Partido Popular (CDS-PP):

Abel Lima Baptista
António Carlos Bivar Branco de Penha Monteiro
Diogo Nuno de Gouveia Torres Feio

José Helder do Amaral
José Paulo Ferreira Areia de Carvalho
João Guilherme Nobre Prata Fragoso Rebelo
João Nuno Lacerda Teixeira de Melo
Luís Pedro Russo da Mota Soares
Nuno Miguel Miranda de Magalhães
Telmo Augusto Gomes de Noronha Correia
Teresa Margarida Figueiredo de Vasconcelos Caeiro

Partido Comunista Português (PCP):

Agostinho Nuno de Azevedo Ferreira Lopes
António Filipe Gaião Rodrigues
Bernardino José Torrão Soares
Francisco José de Almeida Lopes
Jerónimo Carvalho de Sousa
João Guilherme Ramos Rosa de Oliveira
Miguel Tiago Crispim Rosado

Bloco de Esquerda (BE):

Ana Isabel Drago Lobato
Fernando José Mendes Rosas
Francisco Anacleto Louçã
Helena Maria Moura Pinto
José Borges de Araújo de Moura Soeiro
João Pedro Furtado da Cunha Semedo
Luís Emídio Lopes Mateus Fazenda
Mariana Rosa Aiveca Ferreira

Partido Ecologista «Os Verdes» (PEV):

Heloísa Augusta Baião de Brito Apolónia
José Miguel Pacheco Gonçalves

Deputado não inscrito em grupo parlamentar:

Maria Luísa Raimundo Mesquita

O Sr. **Presidente**: — Sr.^{as} e Srs. Deputados, a Sr.^a Secretária vai dar conta dos diplomas que deram entrada na Mesa.

A Sr.^a **Secretária** (Celeste Correia): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados, deram entrada na Mesa, e foram admitidas, as seguintes iniciativas legislativas: proposta de lei n.º 180/X — Autoriza o Governo a aprovar um regime especial aplicável à expropriação e alienação de terrenos incluídos na área das plataformas logísticas que integram a Rede Nacional de Plataformas Logísticas, que baixa à 9.^a Comissão; proposta de resolução n.º 69/X — Aprova o Acordo entre os Estados-membros da União Europeia relativo aos pedidos de indemnização apresentados por um Estado-membro contra qualquer outro Estado-membro por danos causados e bens por si possuídos, utilizados ou accionados, ou por ferimento ou morte de qualquer membro do pessoal militar ou civil dos seus serviços, no contexto de uma operação de gestão de crise da União Europeia, assinado em Bruxelas em 28 de Abril de 2004, que baixa às 2.^a e 3.^a Comissões; projectos de lei n.ºs 459/X — Cria o subsídio social de maternidade e paternidade (PCP), que baixa à 12.^a Comissão, e 460/X — Garante o pagamento de 100% da remuneração de referência em caso de licença por maternidade/paternidade por 150 dias (PCP), que baixa à 12.^a Comissão; projectos de resolução n.ºs 271/X — Cessação de vigência do Decreto-Lei n.º 3/2008, de 7 de Janeiro (PCP), 272/X — Reavaliação do processo de reestruturação de serviços de saúde (PSD) e 273/X — Recomenda ao Governo um programa de apoio às micro, pequenas e médias empresas (PSD).

Em termos de expediente, é tudo, Sr. Presidente.

O Sr. **Presidente**: — Sr.^{as} e Srs. Deputados, Srs. Membros do Governo, vamos dar início à nossa reunião de hoje, constituída exclusivamente por uma marcação do PSD, em que procederemos a um debate sobre política de arrendamentos.

Para proceder à abertura do debate, tem a palavra, pelo PSD, o Sr. Deputado José Luís Arnaut.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados, Srs. Membros do Governo: Para quem exerce funções políticas, a preocupação com o bem de Portugal e dos portugueses tem de ser a referência central da sua acção.

Por isso mesmo, ser-me-ia especialmente grato poder estar aqui, hoje, a congratular o Governo pelo sucesso da legislação sobre o arrendamento, cuja aprovação por esta Assembleia impôs em finais de 2005. Infelizmente, não o posso fazer. E não o posso fazer porque a realidade dos factos a isso me impede.

Efectivamente, aquilo a que o Executivo pomposamente chamou a reforma do arrendamento urbano, que mais não passou do que uma revisão das rendas, é, como está à vista de todos, um logro e um fracasso.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — E também revela com clareza o estilo de acção deste Governo, para quem o que importa é agitar as águas, dar a ideia de que se faz, mas não resolver em concreto as questões estruturantes que à sua frente se colocam.

E não foi por falta de aviso que a política de arrendamento deste Governo se revelou um fracasso. Como todos nesta Câmara recordamos, no debate realizado há pouco mais de dois anos, o PSD deixou claro que o caminho seguido só podia originar o fracasso que se regista hoje.

O Governo, porém, com a arrogância que tanto o caracteriza, preferiu insistir no erro e, por causa disso, mais dois anos se perderam até agora e sabe-se lá mais quantos a sua teimosia levará a perder.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Vale a pena recordar, agora, que, na intervenção que dirigiu a esta Câmara em 20 de Outubro de 2005, o Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita definiu para a legislação sobre o arrendamento urbano quatro objectivos fundamentais.

Primeiro: assegurar o direito à habitação e à renovação urbana.

Segundo: dinamizar o mercado, através da oferta de imóveis para arrendamento, da mobilidade e da promoção do acesso das famílias a esse mercado.

Terceiro: propiciar a actualização gradual das rendas sujeitas a congelamento.

Quarto e último objectivo: abrir o caminho para uma nova política para as cidades, para a requalificação urbana e para o reequilíbrio das prioridades do sector da construção para a habitação.

Saltava, porém, à vista que nada disso iria ser conseguido, porque o Governo não viu — ou não quis ver — que o verdadeiro nó górdio do nosso parque habitacional residia nos milhares de contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, herdeiros dos malefícios provocados por décadas de regras «vinculísticas».

Era óbvio — e na altura dissemo-lo com lisura e transparência — que o novo regime proposto para os contratos de futuro não seria suficiente para, por si só, solucionar os constrangimentos dos contratos mais antigos.

Para que tal objectivo fosse atingido era necessário ter a coragem de estabelecer normas transitórias realmente eficazes, como o governo anterior, do PSD, apresentou.

Em vez disso, o Governo socialista e o Grupo Parlamentar do Partido Socialista preferiram avançar com um arrazoado de regras inconsequentes e antecipadamente classificáveis como impraticáveis. As consequências dessa opção estão, hoje, à vista de todos nós.

Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Em 2005, chamámos a atenção do Governo para a ineficácia da solução de fixação administrativa do valor das rendas, cujos malefícios passados são bem conhecidos.

E o que fez o Governo?

Insistiu numa fórmula de actualização do valor das rendas antigas, administrativa e aleatoriamente estabelecida, sem nunca ter conseguido explicar os pressupostos que estiveram na base da fixação do valor aleatório de 4%.

O Sr. **Luís Montenegro** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Em 2005, alertámos para a necessidade de criar normas que restabelecessem a confiança dos agentes no mercado.

E o Governo o que fez?

Definiu um limite de actualização que não contempla taxas variáveis de retorno do capital, que não incorpora os níveis de risco inerentes ao investimento e que não consegue assegurar a convergência do valor das rendas antigas com os valores de mercado.

Em 2005, insistimos na necessidade de encontrar regras simples para o procedimento de actualização das rendas antigas.

E o Governo o que fez então?

Insistiu num conjunto de confusas, incertas e altamente burocráticas regras no que toca à realização da avaliação fiscal e à definição do estado de conservação dos imóveis arrendados.

Em 2005, sublinhámos a impossibilidade de os senhorios financiarem as obras de conservação necessárias à actualização das rendas antigas por se encontrarem descapitalizados por décadas e décadas de rendas imperativamente baixas.

E o Governo o que fez?

Omitiu qualquer forma de ajuda financeira aos senhorios, punindo-os antes com a possibilidade de os arrendatários lhes expropriarem o locado pelo valor da avaliação fiscal e sem que se possam opor a tal determinação.

Ainda em 2005, sugerimos a criação de verdadeiros incentivos fiscais ao arrendamento, não só através do agravamento da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para os prédios devolutos, e já previsto no Orçamento para 2005, mas principalmente através de inovadoras medidas de amortização excepcional dos investimentos efectuados em imóveis para habitação que sejam afectos ao arrendamento por um determinado período mínimo de tempo.

E o Governo o que fez?

Nada! Limitou-se a permanecer surdo a uma sugestão cujos benefícios seriam evidentes para todos.

Aplausos do PSD.

Não foi, pois, por falta de aviso que o Governo errou! O Governo errou porque quis ser arrogante, prepotente e autista!!

Agora, dois anos após a aprovação do novo regime do arrendamento urbano, a conclusão que a qualquer observador isento se impõe é clara: a pretensa reforma tem sobre o mercado um impacto nulo, diria mesmo negativo!

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: As críticas que acabámos de fazer ao novo regime do arrendamento urbano não são divagações teóricas ou meros diálogos parlamentares, nem muito menos meras opiniões infundadas. Elas são confirmadas, sem margem para qualquer dúvida, pelos números.

De facto, e segundo os dados mais recentes publicados pela imprensa nacional, no ano passado houve apenas 6279 pedidos de actualização de rendas por parte dos proprietários. Ora, como em todo o País existem cerca de 3900 contratos de renda antiga ainda em vigor, fácil é concluir que os pedidos de actualização correspondem a menos de 2% do total de contratos.

Até agora, segundo os dados publicados no portal da habitação, apenas 287 rendas foram actualizadas, o que corresponde a cerca de 15 actualizações por mês, desde que a lei entrou em vigor... Isto é, a manter-se o

actual ritmo das actualizações, serão necessários mais de 2000 anos para se proceder à actualização de todo o parque habitacional arrendado!...

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Essa é que é essa!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Em 2007, o número de pedidos de actualização foi caindo vertiginosamente. No segundo semestre daquele ano houve apenas 1712 pedidos, cerca de metade do registado nos primeiros seis meses. E, recorde-se, o objectivo do Governo para 2007 passava pela actualização do mágico número de 20 000 contratos.

A razão deste fracasso é simples: a insuficiência do valor definido pelo Governo nos tais fundados 4% para a actualização das rendas. É porque à taxa de actualização legalmente definida de 4%, durante um período que pode ir até 10 anos, o proprietário ainda tem que retirar o valor do IMI, os custos de manutenção e preservação do imóvel, a contribuição camarária, bem como ainda suportar o aumento no valor do seu IRS.

Ou seja, o pseudo-incentivo criado de 4%, em vez de encorajar o proprietário no sentido de reabilitar e valorizar o seu património imobiliário, acaba por empurrá-lo para a passividade e a omissão.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Dito de outra forma: ao não querer criar mecanismos simples e eficazes de actualização das rendas anteriores a 1990, o Governo contribuiu para a manutenção do ciclo vicioso de rendas baixas, para a perpetuação de níveis de reduzido investimento na reabilitação urbana e para a continuação da degradação do parque habitacional das nossas cidades.

Aplausos do PSD.

O que ao Executivo socialista falta em competência sobra-lhe, contudo, em desaforo. E, nessa linha, o Governo quer convencer os portugueses de que a diminuição do número de pedidos de actualização de renda por parte dos proprietários nada tem a ver com a nova lei das rendas.

Na verdade, recentemente, numa entrevista, o Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita veio desculpar-se com a situação que se tinha vivido na Câmara Municipal de Lisboa.

No entanto, a realidade é outra, e bem diferente. É fácil comprovar que os números relativos a Lisboa não se afastam de forma relevante da média nacional de adesão a esta lei. A culpa não é, pois, de terceiros mas, única e exclusivamente, deste Governo e desta má lei!

Manda a verdade, porém, que se diga que a incapacidade do Partido Socialista em matéria de arrendamento não se limita às questões que agora identificámos, e o que se passa em matéria de arrendamento jovem comprova-o uma vez mais.

Assim, e finda a primeira fase de candidatura ao Porta 65 — Jovem, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) contabilizou apenas 3561 candidaturas, um número muito inferior à meta de 20 000 candidaturas apontada inicialmente.

Acresce que o preço das rendas máximas das casas revela o total desconhecimento do Governo da realidade de mercado. E uma análise da portaria que regulamenta o Porta 65 — Jovem é de novo muito esclarecedora.

Assim, na Grande Lisboa, por exemplo, o candidato só poderá receber ajuda do Estado se a renda de um T0 ou T1 não ultrapassar os 340 € mensais. E, no que toca a apartamentos T4 ou T5, as rendas máximas admitidas não podem ultrapassar os 680 €.

Também aqui o Governo optou por uma legislação de «faz de conta». O que o preocupou foi a cerimónia de lançamento da grande operação de *marketing* do programa Porta 65, em vez de solucionar o problema em concreto. E agora, perante o fracasso que a prática tem confirmado, tenta esconder os seus resultados e a sua incapacidade para atingir os objectivos a que inicialmente se tinha proposto.

Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Há dois anos atrás, no debate que aqui decorreu, o PSD foi claro ao sublinhar que a legislação que o governo teimosamente quis aprovar iria gerar confusão e incerteza; que o Governo não ia resolver o problema da ocupação de centenas de milhares de fogos vagos, nem requalificar os

degradados; que o Governo não resolveria a necessária substituição da aquisição de casa própria por um mercado de arrendamento (e o Governo também não resolveu o problema da mobilidade e a ocupação habitacional dos centros urbanos); e que não se iria inverter o paradigma que há décadas domina este sector.

Sr. Presidente e Srs. Deputados, o Governo tem hoje e aqui uma ocasião única para, perante os representantes eleitos dos portugueses, reconhecer os seus erros e dar a mão à palmatória.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — O debate que em seguida iremos travar dir-nos-á se tem a necessária humildade democrática para o fazer, pondo o interesse nacional acima de tudo!

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Não havendo oradores inscritos para pedir esclarecimentos, tem a palavra o Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, para uma intervenção.

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades** (João Ferrão): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Em política é tão importante o que se diz como o que não se diz, por isso achei muito interessante e revelador que, num debate sobre política de arrendamento, o Sr. Deputado José Luís Arnaut tenha falado apenas em dois instrumentos.

Tal mostra, claramente, que o PSD não tem uma visão sistémica, uma visão profunda, uma visão rigorosa, uma visão rica do que deve ser uma política de arrendamento.

Em primeiro lugar, não há uma política de arrendamento sem um enquadramento estratégico, enquadramento que tem de ser fornecido por um plano estratégico de habitação.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Qual?!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Esse plano estratégico de habitação nunca existiu em Portugal e é isso que o Governo está a preparar.

Vozes do PSD e do CDS-PP: — Ahhh...!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — O diagnóstico foi distribuído, houve debates em todas as regiões do País e, no final de Março, apresentaremos estratégias, eixos e medidas no sentido de apresentar um enquadramento estratégico que permita dar sentido e valor aos instrumentos existentes.

Vozes do PS: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Passaram três anos!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Mas, mais do que isso, uma política é sempre um conjunto de instrumentos que valem não só por si mas pelo efeito conjugado que deles resulta.

Não podemos, pois, discutir seriamente uma política de arrendamento limitando-nos a encarar — e, ainda assim, parcialmente — dois dos seus instrumentos, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Porta 65 Jovem.

Gostaria de dizer-lhe, Sr. Deputado José Luís Arnaut, que a dinamização do mercado de arrendamento é, de facto, uma prioridade deste Governo. E essa política de arrendamento implica componentes que estão bem definidas.

Em primeiro lugar, conseguir que haja mais fogos no mercado de arrendamento e, para que tal aconteça, é preciso desenvolver dois instrumentos: por um lado, são necessários instrumentos de estímulo, de apoio à

reabilitação de fogos devolutos que sejam lançados no mercado de arrendamento (é o que o novo programa Proreabilita vai fazer); e, por outro lado, é necessário estimular a construção de habitação a custos controlados, nomeadamente para jovens casais, para ser lançada no mercado de arrendamento. E este é um instrumento que também estamos a preparar.

Aplausos do PS.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Qual mercado?!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — É a conjugação destes dois instrumentos que permite a concretização de uma das componentes importantes: a de termos mais fogos no mercado de arrendamento num contexto de confiança daqueles que os podem colocar no mercado de arrendamento.

Todavia, a dinamização do mercado de arrendamento pressupõe também condições mais favoráveis de acesso por parte dos vários segmentos da população a esse mercado.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Qual?

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Também é nesse sentido que estamos a trabalhar.

Por um lado, em relação aos jovens, estamos a desenvolver o programa Porta 65 Jovem, em relação ao qual terei todo o gosto de, mais tarde, comentar para mostrar que não há, da parte do Governo, uma posição de arrogância ou de prepotência. Pelo contrário, há realismo!

Por outro lado, estamos a trabalhar no sentido de garantir acesso mais fácil e mais adequado por parte das famílias sem recursos. É o que se pretende com o programa Prohabita e, também, com os instrumentos que, à luz do Prohabita, serão publicados.

Finalmente, um mercado de arrendamento mais dinâmico também necessita de instrumentos que o tornem mais ágil, mais flexível, mais diversificado, mais justo e, sobretudo, mais seguro para todos. É a este nível que estamos a trabalhar, com o efeito conjugado de três instrumentos: o programa Porta 65 Jovem, Bolsa de Habitação e Mobilidades (que já foi anunciado e que será apresentado muito em breve); o Novo Regime de Arrendamento Urbano; e, por fim, a revisão que apresentaremos, em breve, do regime de arrendamento social.

Sr.^{as} e Srs. Deputados, é esta visão estratégica e é esta visão de conjunto que defendemos porque sabemos que só a partir da conjugação destes vários instrumentos é possível falar seriamente numa política de arrendamento, numa política de dinamização do mercado de arrendamento.

Uma política não é um conjunto casuístico, solto de instrumentos; uma política é um conjunto articulado de instrumentos, que se inserem numa visão mais ampla, aquela que, justamente, vai ser garantida com a aprovação do plano estratégico de habitação 2008-2013.

Sr.^{as} e Srs. Deputados, a dinamização do mercado de arrendamento é, como referi, uma prioridade do Governo. Fazemo-lo em nome da equidade, em nome da mobilidade e em nome de uma melhor regeneração urbana.

O Sr. **Virgílio Almeida Costa** (PSD): — É tudo conversa!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Queremos, na medida do possível, reequilibrar o que é um desequilíbrio estrutural entre o regime de arrendamento e o regime de venda. Tudo faremos para que assim aconteça.

É esta visão estratégica que defendemos e que concretizamos — opomo-nos a visões casuísticas, agarradas a uma leitura empobrecedora e isolada de instrumentos. Esta visão permite concretizar uma linha de rumo: essa linha de rumo está definida, os instrumentos estão definidos ou em vias de definição e é com a sua articulação, com a concretização dos vários instrumentos durante este primeiro semestre de 2008 e a partir do seu efeito conjugado que poderemos falar seriamente de uma política real de dinamização do

mercado de arrendamento. É isso que está em causa, é esse o debate que queremos travar aqui, e não a discussão casuística e solta de determinados instrumentos.

Aplausos do PS.

O Sr. **Presidente**: — O orador tem cinco pedidos de esclarecimento. Tem a palavra, em primeiro lugar, o Sr. Deputado José Luís Arnaut.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado, V. Ex.^a falou como se não tivéssemos estado aqui há dois anos, como se tivesse tomado posse ontem e viesse falar-nos do futuro!

Vozes do PSD: — Exactamente!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Acontece que estamos a fazer o balanço de três anos de acção governativa e de uma lei que aqui foi apresentada, que tinha objectivos claros e que se propunha resolver o problema do mercado de arrendamento. Contudo, o Sr. Secretário de Estado veio falar de planos para o futuro! E os três anos que ficaram para trás? Onde está a promessa que aqui foi feita há dois anos?!

O Sr. Secretário de Estado usou 14 vezes a expressão «visão estratégica». Sabemos que, no futuro, a questão vai ser resolvida... Mas como? Como é que se resolveu? Que mercado de arrendamento?!

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — O Sr. Secretário de Estado falou do mercado de arrendamento e eu pergunto: qual mercado de arrendamento? Referia-se às 360 rendas que foram resolvidas? Foi a redução em 2% de contratos de arrendamento resolvidos?!

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Onde é que está o mercado de arrendamento? E que mercado de arrendamento?

Chega de generalidades! Assumamos que houve uma falha, que se falhou e que é preciso corrigir.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — É preciso assumi-lo e apontar caminhos, não planos estratégicos. Já lá vai — e bem longe — o tempo dos planos estratégicos!

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Tem a palavra o Sr. Deputado António Carlos Monteiro.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado João Ferrão, não deixa, de alguma forma, de ser constrangedor vê-lo aqui na posição de «bombeiro» do Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita...

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Exactamente!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — E é constrangedor porque quem apareceu aqui, nesta Assembleia, prometendo mundos e fundos com a revisão do Regime do Arrendamento Urbano foi o Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita, que se manteve calado neste debate e deixou que fosse o Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades a falar em primeiro lugar.

Vozes do CDS-PP: — Exactamente!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Quem devia estar aqui a prestar contas hoje era o Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita e não o Sr. Secretário de Estado João Ferrão.

Vozes do PS: — E está!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Só agora é que descobriram que era necessário fazer planeamento estratégico?! Sr. Secretário de Estado, já ouvimos falar muito do número 20 000 e eu gostava que me explicasse esta fixação com o número 20 000! Estavam previstas 20 000 actualizações de renda em 2007, mas foram feitas apenas 269! Apenas 269 actualizações!!

A seguir, no Porta 65 — Jovem, eram esperadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana 20 000 inscrições. Bom! Sabe quantas foram feitas? Foram feitas três quinhentas e poucas!

Sr. Secretário de Estado, esta fixação pelo número 20 000 leva a que V. Ex.^a deva vir aqui apresentar 20 000 pedidos de desculpa...

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Muito bem!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — ... em relação ao falhanço evidente da política do Governo, para o qual foi avisado neste Plenário por toda a oposição, por diferentes razões. Foi aqui dito, designadamente, que não era admissível que houvesse expropriações forçadas por interesses privados, como o Governo fazia na legislação aprovada, e que fossem estas comissões de actualização de renda a resolver o problema das rendas antigas.

Aliás — pasme-se! —, independentemente daquilo que tem vindo a ser feito nas autarquias, o que é um facto é que continuamos a ter apenas 7000 processos entrados, segundo o Sr. Secretário de Estado! Ora, se a expectativa era que fossem 20 000, o que estará a correr mal?

Mas o pior de tudo isto é que estas «desculpas de mau pagador» não visam resolver o início errado de uma política, também ela errada, que está consubstanciada na legislação aprovada nesta Assembleia pela maioria PS.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Devem explicações aqui nesta Câmara!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Sr. Secretário de Estado, eu compreendo que venha aqui falar em planos e mais planos para o futuro e que venha aqui como «bombeiro» do Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita, mas o que não é admissível é que o País continue à espera das soluções para o arrendamento e que os senhores percebam aquilo que está errado na vossa solução.

Aplausos do CDS-PP.

O Sr. **Presidente:** — Para pedir esclarecimentos, tem a palavra o Sr. Deputado Miguel Tiago.

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, teremos, certamente, ocasião, durante o debate de hoje, de fazer essa abordagem mais sistemática das questões do arrendamento — o próprio Grupo Parlamentar do PCP o fará —, mas, por hora, gostaríamos de deixar aqui duas ou três perguntas em torno de uma questão bastante concreta, que contribui de forma central para o aparelho, para o sistema e para a conjuntura sistemática do arrendamento, que é o Porta 65 — Jovem.

Mas, já agora, gostaríamos de ligar isto a uma pergunta prévia. O Sr. Secretário de Estado disse que estamos, de facto, a presenciar uma dinamização do mercado de arrendamento. Ora, eu julgo que seria bom para todos que o Sr. Secretário de Estado pudesse indicar-nos a sustentação dessa declaração.

Sobre o Porta 65 — Jovem, nós, PCP, desde cedo, denunciámos o corte de 42% que se adivinhava logo no Orçamento do Estado. Facilmente se perceberia que a intenção que vinha depois era a de cortar, muito

embora o Governo tenha tentado fazer crer que o Porta 65 — Jovem iria ser um mecanismo de apoio e de incentivo ao arrendamento por jovens e que estaria, porventura, à altura do que era o incentivo ao arrendamento por jovens. Ora, a realidade demonstra-nos o contrário: foram apresentadas 3600 candidaturas, contra um universo de mais de 20 000 jovens que antes usufruía do incentivo ao arrendamento por jovens, dos quais 11 000 obtiveram esse incentivo fraudulentamente, mas não foi capaz de agir contra essa realidade e acabou, liminarmente, com o incentivo.

Portanto, era bom que fizéssemos um balanço concreto, comparando também estes números, e que o Sr. Secretário de Estado nos dissesse se há ou não qualquer intenção do Governo de intervir neste desequilíbrio que foi introduzido no sistema pelo Governo com o Porta 65 — Jovem.

O Sr. Ministro do Ambiente veio à Comissão de Poder Local, Ambiente e Ordenamento do Território dizer que havia disponibilidade para alterar o Porta 65 — Jovem. Dias depois, no jornal, disse que se enganou, que foi o calor do momento, e que não haveria alterações no Porta 65 — Jovem. Eis que, agora, somos presenteados com a «benevolência» do Governo, dizendo que, afinal, novamente atentou num regime que tem erros e, portanto, procederá à introdução de algumas alterações. Resta ainda saber quais, mas estamos confiantes de que o Sr. Secretário de Estado, hoje, não vai esconder desta Assembleia quais são as suas intenções...!

Uma última questão, Sr. Secretário de Estado, sobre a fase de esclarecimentos do acesso ao Porta 65 — Jovem, que decorre no momento em que falamos: 56% dos 3600 candidatos foram sujeitos a pedidos de esclarecimento, conforme prevê a lei. No entanto, estes pedidos de esclarecimento, como o Sr. Secretário de Estado sabe, implicam uma resposta, que tem de ser dada pelo candidato no prazo de cinco dias úteis. Ora, estão a ser pedidos aos candidatos documentos que nem sequer dependem de si, dependem das autarquias e dos proprietários. Portanto, como é que, em cinco dias úteis, estes candidatos poderão obter os documentos, que, inclusive, não foram divulgadas inicialmente e em relação aos quais, nomeadamente, os serviços das autarquias nem sequer têm o conhecimento necessário para saber quais são os documentos que é necessário dar?

Sr. Secretário de Estado, era bom que também se pusesse, de vez, um fim a estas burocracias e que essa fosse também uma preocupação nas alterações ao Porta 65 — Jovem.

Aplausos do PCP.

O Sr. **Presidente**: — Para pedir esclarecimentos, tem a palavra a Sr.^a Deputada Heloísa Apolónia.

A Sr.^a **Heloísa Apolónia** (Os Verdes): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado, fiquei com alguma expectativa em relação à sua intervenção porque, a determinada altura, disse que, para demonstrar que não havia qualquer tipo de arrogância por parte do Governo, iria esclarecer cabalmente esta Câmara sobre a questão do Porta 65 — Jovem, mas não ouvi qualquer esclarecimento, pelo que alterei pedido de esclarecimento que tinha para lhe colocar por forma a obter respostas concretas por parte do Sr. Secretário de Estado.

A primeira pergunta que gostava de lhe colocar, Sr. Secretário de Estado, é no sentido de saber se considera normal a existência de apenas cerca de 3600 candidaturas ao Porta 65 — Jovem, quando sabemos que o número de beneficiários do IAJ era bastante superior — na ordem dos 24 000 —, e se o Governo acredita piamente que este é um número razoável de candidatos, que não ainda beneficiários, a um programa desta natureza, que visa, justamente, apoiar os jovens no arrendamento e, portanto, no acesso à habitação.

Em segundo lugar, o Governo está ou não, afinal, disponível para alterar a questão dos tectos máximos, que são completamente irrealistas relativamente aos preços que neste momento se praticam no mercado e que convidam, inclusivamente, à fraude fiscal relativamente a esta matéria?

Em terceiro lugar, considera ou não o Sr. Secretário de Estado que a existência de uma taxa de esforço de 40% leva, em muitos casos, que os jovens que auferem mais rendimentos tenham maior benefício no Porta 65 — Jovem do que os jovens que auferem menores rendimentos, provocando, portanto, uma discriminação que não tem qualquer sentido?

Em quarto lugar, importa saber porque é que o Governo decidiu restringir as candidaturas dos jovens que beneficiavam do IAJ apenas a um momento, a uma fase da candidatura. Porque é que estes jovens que não

completaram os cinco anos previstos no IAJ ou os três anos previstos no Porta 65 — Jovem não podem candidatar-se noutras fases de candidatura e apenas o podem fazer numa fase?

Mas, ainda assim, discordando nós desta lógica, se, eventualmente, o Governo vier a alterar as regras do Porta 65 — Jovem, é preciso saber se aqueles que ficaram excluídos da primeira fase de candidatura se podem vir a recandidatar noutra fase.

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Muito bem!

A Sr.^a **Heloísa Apolónia** (Os Verdes): — Sr. Secretário de Estado, foi estabelecido agora um período de esclarecimento e foram dados aos candidatos ao Porta 65 — Jovem cinco dias para prestarem esses esclarecimentos. O Sr. Deputado Miguel Tiago já falou aqui das dificuldades de responder num tão curto espaço de tempo, mas, tendo já passado esse prazo, quero saber se o Governo já está em condições de dizer quantos jovens, das 3600 candidaturas, foram excluídos só por causa destes cinco dias de prazo que o Governo entendeu dar para serem prestados os esclarecimentos devidos, muitos dos quais se tornaram impossíveis de prestar devido ao curto prazo estabelecido.

Aplausos do PCP.

O Sr. **Presidente**: — Também para pedir esclarecimentos, tem a palavra o Sr. Deputado Pedro Nuno Santos.

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado, registamos desde já que, em contraste com a intervenção inicial do PSD, o Governo optou por fazer uma intervenção que revela uma perspectiva global e integrada sobre a política de arrendamento — ao contrário da perspectiva do PSD, que é de uma política de arrendamento desligada, casuística,...

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Não se passou nada até agora!

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): — ... sem uma visão global do que deve ser a política de arrendamento em Portugal —, o que registamos com agrado.

Mas também não fugimos ao debate em concreto de medidas específicas como o Porta 65 — Arrendamento por Jovens. E, se todos se lembrarem, o Porta 65 — Arrendamento por Jovens vem dar resposta a um conjunto de falhas...

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Não vem nada!

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): —... que a oposição, mais uma vez, neste debate, optou por ignorar.

Mas temos a responsabilidade de lembrar que o Incentivo ao Arrendamento Jovem contribuía, como o Tribunal de Contas também disse, para o inflacionamento das rendas, que as tipologias eram desajustadas da dimensão dos agregados (acontecia haver T4 para um jovem apenas), que as rendas do IAJ eram bem acima das rendas médias praticadas no mercado, que não eram consideradas as diferenças regionais, pelo que era bem mais difícil arrendar um imóvel nos grandes centros urbanos, nas grandes áreas metropolitanas, como Lisboa e Porto, do que no resto do País.

O Porta 65 vem dar resposta a um conjunto destas falhas,...

Protestos do PCP e do BE.

... nomeadamente com a definição dos tectos máximos, com a definição de tipologias condizentes com os agregados que se candidatam ao apoio do Estado.

O Porta 65 leva em consideração as diferenças regionais no que toca às rendas: em Lisboa, o apoio é superior ao que é concedido no interior do País.

Protestos da Deputada de Os Verdes Heloísa Apolónia.

Estas são as novas regras do Porta 65, que vem dar resposta a um conjunto de falhas do Incentivo ao Arrendamento Jovem. Mas o Governo disse, desde o início, que o Porta 65 seria avaliado no final da primeira fase e que no decurso dessa avaliação seriam feitos ajustes, caso fosse necessário melhorar o Porta 65 — Arrendamento por Jovens.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Mas não está a correr nada bem! Isso é que é estranho!

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): — Neste momento, o que importa questionar é se, depois de estar praticamente concluída a primeira fase, o Governo pode adiantar que ajustes serão feitos ao Porta 65 — Arrendamento por Jovens, caso venham a ocorrer, para que este dê, de facto, resposta à necessidade dos jovens no que toca ao acesso à habitação.

Aplausos do PS.

O Sr. **Presidente**: — Ainda para pedir esclarecimentos, tem a palavra a Sr.^a Deputada Rosário Cardoso Águas.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado, a sua intervenção não augura nada de bom para este debate. A verdade é que ele ainda agora começou e estamos mais preocupados do que estávamos quando iniciámos o debate.

Vozes do PSD: — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — E as suas afirmações aqui não são para menos. É que o senhor vem falar-nos de planos estratégicos para a habitação, o que nos obriga a recuar ao passado, Sr. Secretário de Estado.

Nada melhor para fazer planos estratégicos do que o tempo em que os senhores estiveram no governo, entre 1996 e 2001. E isso lembra-nos um facto: foram muitos os planos, só que, nesse período de tempo, os fogos degradados aumentaram em 85 000, as casas vagas aumentaram em 100 000. Ao contrário, a construção civil e os fogos novos aumentaram em 800 000, a uma média bem superior a 100 000 por ano.

Vozes do PSD: — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Portanto, Sr. Secretário de Estado, por favor, deixe-se de planos e comece a agir. É de soluções que o País precisa!

Aplausos do PSD.

Os senhores, no passado, gastaram 5000 milhões de euros a apoiar a aquisição de casa própria, Sr. Secretário de Estado. Será que não pode pôr umas «migalhas» destas para apoiar o subsídio de renda e a reabilitação urbana?

Vozes do PSD: — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Era isso que eu queria saber.

Sr. Secretário de Estado, os senhores previram, na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, um programa para reabilitação urbana. Deram-lhe um nome diferente daquele que apresentámos neste Parlamento no final de 2004 (nós chamávamos-lhe Reabilita e os senhores, agora, chamam-lhe Proreabilita), só que apenas tem nome, porque passaram dois anos e o programa não aparece.

O Sr. **Luís Montenegro** (PSD): — É o «pró-não-reabilita»!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Por outro lado, quanto às sociedades de reabilitação urbana (SRU), o PS votou aqui contra esse diploma, disse o que não há desses diplomas. Mais tarde, já este Governo veio aqui elogiar grandes instrumentos para acelerar a intervenção das câmaras municipais no património. Agora, o Sr. Secretário de Estado, em declarações recentes, veio dizer que as SRU são o pior possível, que «vamos também arrasar com elas». O que é que o senhor vai mudar nas sociedades de reabilitação urbana?

Sr. Secretário de Estado, ontem, prevendo o início deste debate, veio anunciar os milhões do programa Jessica. Mas o programa Jessica está anunciado desde 2006. O que é que falta para o pôr em prática?

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Para responder, tem a palavra o Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades.

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Sr. Presidente, um primeiro comentário em relação às palavras acabadas de proferir pela Sr.^a Deputada Rosário Cardoso Águas, de quem, com franqueza, esperava uma intervenção mais informada.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Nós é que esperávamos!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Sr.^a Deputada, disse que a iniciativa Jessica tem milhões. A iniciativa Jessica não tem milhões. Posso explicar depois o que é a iniciativa Jessica, que não tem verbas próprias.

Protestos do PSD.

Em termos de reabilitação urbana temos, pela primeira vez, conjugação das três dimensões necessárias: uma dimensão de fiscalidade positiva, que já está integrada na lei do Orçamento do Estado para 2008; uma dimensão financeira fundamental, que está considerada no QREN, no âmbito da política de cidades e, nomeadamente, mas não só, no que diz respeito ao instrumento de política Parcerias para a Regeneração Urbana; e no próximo mês lançaremos a debate público o novo regime jurídico da reabilitação urbana, que não termina com as SRU. Eu nunca disse que terminava com as SRU!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Veio no jornal!

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — As SRU são um instrumento. Esse instrumento não tem um regime jurídico próprio. O que fizemos foi criar um regime jurídico onde se inscrevem as SRU.

A Sr.^a Deputada não tem afirmação minha, nem de ninguém do Governo, dizendo que as SRU vão terminar (isso não tem qualquer sentido). Porém, não confundimos instrumentos com regimes jurídicos e com políticas.

E não deixa de ser interessante — saliento essa dimensão — que da bancada do PSD tenha aparecido, por diversas vezes, este desprezo por uma visão estratégica, quer do ponto de vista da habitação quer do ponto de vista das cidades, quando do que estamos a falar é de uma visão política que enquadre os vários instrumentos.

Protestos do PSD.

Se quiserem entrar numa discussão mais em pormenor poderemos ver como a produção, durante os governos do PSD, de instrumentos a solto apenas deu maus resultados.

A prestação de contas é um princípio fundamental. Não fugimos à prestação de contas. Não vimos aqui no papel de bombeiros,...

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Vêm, vêm! Meteram tanta água!...

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Vimos aqui para prestar contas.

Aos Srs. Deputados que se referiram à iniciativa Porta 65 — Jovem o que temos a dizer é o mesmo que sempre dissemos: até ao final deste mês, anunciaremos as decisões que temos a tomar em função da avaliação realizada.

A avaliação realizada com base na análise das candidaturas no Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a participação do Instituto Português da Juventude e de outras entidades permitiu sistematizar aquilo que correu bem e aquilo que correu menos bem durante este processo. Não há prepotência, não há arrogância, não há autismo do nosso lado, há, sim, uma cultura de avaliação. E uma cultura de avaliação significa uma coisa muito simples: levar a sério os resultados da avaliação. Uma avaliação rigorosa leva a resultados rigorosos.

Protestos do Deputado do PSD Emídio Guerreiro.

E se os resultados forem rigorosos actuaremos em função dos mesmos.

Há coisas a mudar? Há, certamente. Serão anunciadas muito em breve, em função do resultado das avaliações. Isso é evidente para todos, mas temos de ver, do ponto de vista concreto, o que é que significa.

O Sr. **Presidente**: — Sr. Secretário de Estado, tem de concluir.

O Sr. **Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades**: — Dou apenas dois exemplos.

É evidente para todos que há tectos máximos de rendas admissíveis em determinadas condições que têm de ser revistos. Se é assim, vamos fazê-lo.

É também evidente que a taxa de esforço considerada não é correcta. Se assim é, vamos corrigi-la.

Aplausos do PS.

Mas gostaria de sublinhar esta ideia, que é a fundamental: a avaliação dá resultados, e é em função dos resultados da avaliação que tomamos decisões. O que não faremos é ter programas que durante 14 anos não foram avaliados.

Os resultados da avaliação serão apresentados muito em breve e a consequência concreta dessa avaliação terá tradução prática.

Aplausos do PS.

A Sr.^a **Heloísa Apolónia** (Os Verdes): — Então, no final do mês conversamos!

O Sr. **Presidente**: — Para uma intervenção, tem a palavra o Sr. Deputado José Moura Soeiro.

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Sr. Presidente, Srs. Deputados: Verifico, e é sempre bom fazê-lo, que um programa extraordinário, defendido com tanto afínco, na Assembleia da República, pelo Deputado do PS e pelo Sr. Secretário de Estado, agora já tem aspectos a rever e que há coisas que vão mudar.

A arrogância foi engolida pela luta que se travou. Já toda a gente tinha percebido que havia muitos aspectos que precisavam de mudar desde o primeiro momento.

A Sr.^a **Ana Drago** (BE): — É verdade!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Estamos sempre a ouvir essas proclamações, os anúncios, os programas, mas vivemos em Portugal, no que respeita à habitação, um verdadeiro paradoxo democrático.

Em Portugal existem cerca de cinco milhões de casas. Destes cinco milhões, mais de um milhão são casas para uso sazonal ou secundário. Há mais de meio milhão de casas vazias para satisfazer a ganância especulativa. Deste meio milhão de casas vazias há 185 000 que estão disponíveis no mercado, quando sabemos que as carências em termos de habitação totalizam 200 000 alojamentos.

Ou seja, Srs. Deputados, em Portugal não faltam materialmente casas. Haveria casas para todos se o bem de todos fosse a prioridade da política que manda.

A Sr.^a **Ana Drago** (BE): — É verdade!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Mas não é.

Portugal continua a ser o País em que a construção nova tem mais peso, 90,5%, quando na Europa alargada a média é de cerca de 50%.

Entre 2002 e 2006 construíram-se mais de 400 000 fogos, ou seja, 80 000 fogos por ano.

A taxa de crescimento da habitação nos últimos 10 anos é mais do dobro da francesa e mais do triplo da italiana. Há cada vez mais casas novas e por isso, também, há cada vez mais casas devolutas e mais casas vazias.

É a extraordinária contradição deste País em que, ao mesmo tempo que «crescem» casas sem gente, cresce gente sem casas.

O Sr. **Luís Fazenda** (BE): — Muito bem!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Os últimos governos, sucessivamente, descuraram o arrendamento e a reabilitação. Somos o país da Europa que menos reabilita: o investimento em reabilitação urbana é de 5,6% do total dos investimentos em construção, enquanto a média europeia é de 33,2%. Construímos muito, mas mal, mais de 300 000 alojamentos necessitam de grandes reparações.

Há, no total, cerca de um milhão de alojamentos, em Portugal, que têm carências do ponto de vista qualitativo. Estão degradados, estão sobrelotados, não têm infra-estruturas básicas, precisariam de obras e de reabilitação. São os mais pobres quem mais sofre com esta degradação.

Portugal deixa construir demais e não recupera o que devia.

Resolvemos tratar do problema da habitação por via do crédito, transformando-nos num País de proprietários. Escolheu-se mal: o apoio do Estado à compra de habitação nova tem sido a principal política pública. O sonho que nos venderam parece um pesadelo, somos todos proprietários, mas pobres ao mesmo tempo.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — O País dos proprietários é o País do endividamento das famílias, do seu empobrecimento real, da sua dependência face aos bancos, do aumento exponencial do preço dos imóveis.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Em 20 anos, desde 1988, o valor das habitações registou um crescimento de 208%. As famílias com encargos financeiros relativos à habitação não param de crescer: 80% das dívidas das famílias ao sistema financeiro relacionam-se com a habitação.

O País dos proprietários endividados é o País do falhanço e da ausência de uma política pública de habitação.

E esse falhanço é muito claro, no que diz respeito ao mercado do arrendamento. O mercado de arrendamento sempre representou uma proporção muito pequena no total do mercado de habitação em Portugal, era cerca de 20% em 2001, muito abaixo da média europeia, que é de 40%, o dobro.

Mas a proporção do arrendamento público (no essencial, arrendamento social) é, do ponto de vista global, ainda mais irrisória: menos de 5% do total de alojamentos residenciais são do Estado, das autarquias ou de entidades públicas com fins sociais e isso é bem revelador da desistência do Estado em promover o bem comum e uma política pública nesta área. No Reino Unido, por exemplo, o arrendamento público representa 20% do total do arrendamento e na Holanda 35%.

Em Portugal, a fraqueza do Estado é a força da especulação imobiliária, que é um dos grandes poderes que manda no País.

O Sr. **Luís Fazenda** (BE): — Exactamente!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — As autarquias, frequentemente, são coniventes — como sabemos — e dependentes deste poder: a obtenção de receitas fiscais numa perspectiva de curto prazo contribuiu grandemente para que os municípios, particularmente nas grandes áreas metropolitanas, ajudassem no processo de sobreprodução de habitação.

Ora, Sr. Secretário de Estado e Srs. Deputados, o sentido da República é o bem público, o bem comum. E esse bem comum exigiria da democracia a sua maior responsabilidade: priorizar as necessidades sociais em relação ao negócio privado e responder aos grandes problemas das pessoas, gerir colectivamente os bens que existem para o bem de todos.

Infelizmente, não é isso que acontece!

O actual regime de arrendamento já provou que não serviu para corrigir os males estruturais de que padece a habitação no nosso país. Não parou a especulação e tem penalizado os mais pobres e os jovens. Dois exemplos: o Presidente do IHRU disse, a 5 de Dezembro de 2007: «Vamos acabar com a renda social e substituí-la pela renda apoiada».

Em causa, estarão cerca de 11 000 fogos que ainda se encontram sob o regime de renda social. Mas os casos em que isto tem sucedido provam que esta orientação tem tido a marca da insensibilidade social e tem conduzido a um aumento cego que é marcado por uma insensibilidade face às dificuldades dos mais pobres, como é o caso dos seguintes exemplos: bairros dos Lóios e das Amendoeiras — aumento das rendas na ordem dos 1000 %; bairros municipais do Porto — aumentos de rendas superiores a 100%, 300%, 500%, às vezes mais; Almada — aumento de rendas entre 100% a 300% para cerca de 2 000 inquilinos de bairros camarários.

Para o Bloco de Esquerda a justiça social impõe o dever de proteger as famílias do grave impacto que um aumento de rendas poderia ter. Aliás, já fizemos propostas nesse sentido. Nenhuma família carenciada deveria despende mais do que 10 a 15% do seu magro e tantas vezes insuficiente rendimento mensal em arrendamento.

O Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, aprovado em 2006, tem levantado dificuldades enormes aos mais idosos e aos mais pobres, num contexto em que 1/5 da população está em situação de pobreza. A reabilitação das casas degradadas pouco avançou, os aumentos das rendas antigas foram feitos de forma cega, a actualização para preços de mercado apenas favorece o preço de especulação e, portanto, a estagnação do mercado de arrendamento.

Este Regime não resolveu o problema da falta de oferta da habitação para arrendamento. Propusemos, por exemplo, nesta Assembleia, construir uma «bolsa de arrendamento» que permitiria intervir sobre as casas devolutas, limitar a construção desenfreada, promover a recuperação e incentivar e dinamizar o mercado de arrendamento. Infelizmente, a maioria recusou esta proposta.

Mas temos também o problema e o exemplo que já aqui foi levantado do programa Porta 65 — Jovem, que foi um falhanço completo, que foi uma machadada na emancipação juvenil e na política de apoio ao arrendamento jovem e que atacou o problema da especulação pelo elo mais fraco, que são os jovens à procura de casa.

O Sr. **Luís Fazenda** (BE): — Exactamente!

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — O exemplo do programa Porta 65 foi grave e foi perverso, porque foi um apelo à fraude, como já aqui foi referido. Mas um e outro exemplo mostram bem que as políticas de habitação têm falhado e estão erradas.

O artigo 65.º da Constituição refere 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».

O Sr. **Presidente**: — Sr. Deputado, queira terminar.

O Sr. **José Moura Soeiro** (BE): — Termino já, Sr. Presidente.

Só precisávamos, Srs. Deputados, que os que se sentam nesta Assembleia e que votam há décadas nos governos que têm gerido o País levassem mais a sério o seu compromisso com a Constituição e com a República.

Aplausos do BE.

O Sr. **Presidente**: — Também para uma intervenção, tem a palavra o Sr. Deputado Diogo Feio.

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Sr. Presidente, Srs. Membros do Governo, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Ao falarmos da matéria do arrendamento temos de referir, quanto a este Governo do Partido Socialista, uma espécie de reforma — não digo «uma reforma de fachada» porque as atitudes tomadas nem sequer às fachadas das casas conseguem chegar —, que os resultados são quase zero.

Olhemos para os objectivos iniciais do Governo: renovação do mercado de habitação, isto é, terminar ou diminuir com o arrendamento ao banco, passar a existir arrendamento real. Alterações? Nada!

Quanto a reabilitar e requalificar a rede urbana, em especial do Porto e de Lisboa, grandes resultados também não se vêem!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Zero!

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Quanto à actualização de rendas, o objectivo do Governo era também no sentido de haver mais justiça, mais facilidades para os cidadãos... Aliás, dizia nesta Câmara, no dia 20 de Outubro de 2005, um ministro, com voz grossa, o seguinte: «Srs. Deputados do PSD e do CDS-PP, quanto à eficácia e oportunidade perdida, a oportunidade perdida foi a reforma que propuseram e que fracassou...» (sempre a olhar para o passado). E continuava a dizer esse mesmo ministro: «Já esta é a oportunidade agarrada. E da reforma que vai ser feita, e que entrará em vigor no dia 1 de Janeiro, esta é a oportunidade que é agarrada e vai ser prosseguida». Vejam-se as maldades que o ex-ministro António Costa sucessivamente foi fazendo ao Presidente de Câmara António Costa.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — É verdade!

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Mas continuava, depois, um Secretário de Estado, que eu muito estimo, dizendo: «Espero que haja 20 000 rendas em actualização este ano». Aliás, quando se lhe perguntava se a reforma do arrendamento era a reforma da sua vida, ele respondia que ainda era novo, que era sempre difícil fazer esse balanço de vida, mas que já tinha feito várias coisas interessantes e, pelo menos, no actual Governo já tinha feito duas. E veja-se lá o que eram: a reforma do arrendamento e a reforma das finanças locais.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Nem uma, nem outra!

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Dizia ainda o Sr. Secretário de Estado Eduardo Cabrita: «São, de alguma forma, ‘filhos’ que devo tratar com igualdade e justiça». Sr. Secretário de Estado, o problema é que os «filhos» fugiram e, de facto, as reformas não aparecem.

Dois meses depois, dizia aquele Secretário de Estado o seguinte: «Ainda há esperança de que vamos chegar aos 20 000 novos arrendamentos».

Resultados finais: os 20 000 novos arrendamentos são 269 — não é um zero que falta, são dois!

Em relação à reabilitação, que era necessária para 80 000 prédios, tem um número ínfimo.

Grande conclusão que tira, pois, o Sr. Secretário de Estado quanto a esta lei: «A aplicação da nova lei é um sucesso»!

Sr. Secretário de Estado, o senhor vai ter oportunidade de explicar o seu sucesso em relação às promessas que nos foi fazendo, mas devo dizer-lhe que é uma tarefa muitíssimo difícil aquela que tem pela frente. Neste momento, temos uma lei sobre esta matéria, temos dezenas de outras leis e portarias a regulamentar a matéria do arrendamento — há-de também explicar-me como é que assim consegue a tal simplificação legislativa —, temos comissões arbitrais municipais, determinadas por lei, para todos os municípios, em que é necessário que esteja o Presidente da Câmara, os serviços de finanças, senhorios, inquilinos habitacionais, inquilinos não habitacionais, Ordem dos Arquitectos, Ordem dos Advogados, Ordem dos Engenheiros, tudo isto em comissões, em todos os municípios do nosso país, tendo a primeira aparecido sete meses depois do início da aplicação da lei. Trata-se, aliás, de comissões essenciais para a aplicação desta lei.

Temos avaliação fiscal dos prédios que leva a que os inquilinos não queiram fazer a actualização. Temos rendas que apenas podem aumentar de forma faseada e com limites a nível dos 4%. Temos o projecto Porta 65 que seria um novo mundo, que seria, para alguns dos arrendamentos jovens, uma espécie de paraíso, mas os limites são baixos em relação aos arrendamentos existentes e os subsídios não funcionam.

A grande dúvida é a seguinte: o que é que funciona, afinal, nesta reforma do arrendamento que foi apresentada?

Vozes do CDS-PP: — Muito bem!

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Nós, pelo contrário, temos propostas pela positiva: menos burocracia, mais simplificação, mais justiça. Esperemos que aqui estejam para discutir uma solução em que há mais mercado, aquilo que é verdadeiramente necessário.

Assumimos os nossos deveres de oposição, mesmo perante as desgraças que este Governo vai fazendo.

Aplausos do CDS-PP.

O Sr. **Presidente:** — Tem a palavra, para uma intervenção, a Sr.^a Deputada Hortense Martins.

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Sr. Presidente, Srs. Membros do Governo, Sr.^{as} e Srs. Deputados: Completam-se, hoje, três anos sobre a vitória eleitoral que deu a maioria absoluta ao Partido Socialista.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Triste memória!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Belo festejo!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — O Governo entretanto formado já demonstrou ter capacidade reformista para mudar o que está mal, aproveitando esta maioria absoluta para fazer de Portugal um país melhor. Este espírito reformista está patente nas diversas áreas e hoje estamos aqui, numa discussão provocada pelo PSD, que tem por objecto, precisamente, uma reforma.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Uma não-reforma! Uma espécie de reforma!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Uma reforma que há muito era necessária, mas que nenhum governo tinha realizado.

A ausência de reformas no sector do mercado do arrendamento traduziu-se num grande prejuízo. Prejuízo esse patente nas nossas cidades, nos centros preenchidos por prédios devolutos, nos desequilíbrios

provocados ao nível do ordenamento do território. E caras Sr.^{as} e Srs. Deputados, esse não é o resultado de dois ou de três anos, é o resultado de décadas. Temos de ser sérios, assumindo as nossas responsabilidades nesta matéria.

Lembramos que o Programa do Governo estabeleceu a revisão da lei do arrendamento urbano como uma das suas prioridades, assumindo o seguinte objectivo: «permitir a actualização gradual das rendas sujeitas a congelamento de imóveis em bom estado de conservação, minimizando os riscos de rupturas sociais e económicas».

Com a actual lei do arrendamento, o Partido Socialista iniciou o caminho para impulsionar o mercado do arrendamento, compatibilizando-o com um justo equilíbrio na salvaguarda dos legítimos direitos dos proprietários e dos inquilinos.

Por isso, o Partido Socialista, ao contrário do que foi proposto pelo PSD, não quis uma lei dos despejos.

Aplausos do PS.

A lei que aprovámos em Dezembro de 2005 e que entrou plenamente em vigor em Novembro de 2006, para além de permitir a dinamização do mercado, introduz mecanismos de protecção social e o regime de obras previsto permite garantir condições de conforto e conservação indispensáveis à garantia da dignidade na habitação.

Para além disso, com a aprovação do Orçamento do Estado para 2008 reforçámos os instrumentos financeiros de apoio para a realização de obras pelos proprietários.

A expansão do mercado de arrendamento não se faz com uma lei dos despejos, como era a intenção do PSD.

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — A política de arrendamentos deve ser discutida de forma mais alargada e, uma vez que a reforma do NRAU está no terreno, teremos de olhar de forma integrada para toda a política de habitação e reabilitação urbana.

Após a intervenção do Sr. Secretário de Estado, não podemos deixar de destacar o que estabelece o Programa do Governo nesta área, suscitando a intervenção em áreas urbanas complexas, contudo guiadas por um novo paradigma da acção pública.

Sabemos que a dinamização do mercado do arrendamento não é, nem poderia ser, um processo imediato. Como o Sr. Secretário de Estado aqui hoje nos referiu, o eixo de dinamização do mercado de arrendamento é uma importante reforma, mas, para além da necessária qualificação do mercado de arrendamento existente, teremos de apoiar a procura por parte de segmentos específicos da população, como sejam o arrendamento jovem e a necessária revisão do arrendamento apoiado destinado a famílias de baixos rendimentos.

Nas propostas agora apresentadas, o Governo, para além de olhar para o lado da procura, tem consciência de que, para a expansão do mercado do arrendamento, também é crucial a criação de estímulos à oferta. Nesse sentido, a requalificação e renovação urbanas foram, no último Orçamento do Estado, objecto de incentivos fiscais importantes.

O NRAU apresentado pelo Governo à Assembleia da República nos primeiros 100 dias de governo tem, neste momento, pouco mais de um ano de vigência e, em cumprimento dos objectivos enunciados, já demonstrou ser um instrumento fundamental para o novo caminho do mercado de arrendamento em Portugal.

A Sr.^a **Ana Catarina Mendonça** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — A nova lei das rendas tinha também o objectivo de actuar ao nível dos arrendamentos novos, dinamizando a confiança no mercado de arrendamento, e os dados demonstram que o número de arrendamentos novos aumentou no último ano. De acordo com dados do sector imobiliário, desde a entrada em vigor do NRAU, verificou-se uma subida na procura do arrendamento urbano na ordem dos 30 a 40%.

No que respeita aos contratos de arrendamento antigos, o descongelamento das rendas antigas tem progressivamente vindo a ser feito, o que pode ser verificado através da Plataforma Tecnológica.

Apesar de considerarmos ainda extemporâneo este primeiro balanço da reforma do arrendamento, o diagnóstico de um ano de vigência da nova lei do arrendamento é positivo. Temos uma evolução positiva no mercado dos novos arrendamentos e já verificámos uma aceleração nos processos de actualização de rendas antigas.

Hoje, com o NRAU e no que respeita aos novos contratos de arrendamento, o princípio dos contratos de arrendamento passou a estar assente na liberdade e flexibilidade contratual, adaptando, assim, as cláusulas contratuais às necessidades e realidade concreta. E, quanto à cessação dos contratos, neste momento, o senhorio pode cessar o contrato desde que o faça com pré-aviso de cinco anos e dentro de determinadas condições.

No que respeita aos arrendamentos antigos, pretende-se o descongelamento das rendas baixas através de uma actualização faseada, em regra por cinco anos, de molde a evitar rupturas sociais. Esse aumento é baseado na avaliação fiscal e no estado de conservação do imóvel, acentuando a transparência desta lei.

Apraz-nos registar que este processo de actualização das rendas funciona através de um balcão único *on-line*, integralmente desburocratizado numa efectiva redução de custos de contexto para os vários agentes que usam esta plataforma tecnológica. O Partido Socialista introduziu, ainda, um instrumento dirigido ao «flagelo» das casas devolutas. Trata-se da penalização em termos de imposto municipal sobre imóveis ao dispor dos municípios.

O Sr. **Pedro Nuno Santos** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Esta situação tem de ser penalizada, o que foi feito em Coimbra e no Porto. Lisboa anunciou a medida e, posteriormente, foi bloqueada pela Assembleia Municipal, cuja maioria é do PSD.

Todos sabemos que no município de Lisboa existe mais de um milhão de fogos devolutos.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — E agora?!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Assistimos a uma contradição impressionante: centros de cidades vazios, com muitas casas desocupadas, que muitas vezes são apenas aproveitadas para a pura especulação; por outro lado, temos muitas pessoas forçadas a habitar nas periferias, sendo o Estado obrigado a despende recursos financeiros muito significativos com as necessárias infra-estruturas.

Como é do conhecimento de todos, levou algum tempo para que todos os instrumentos legislativos estivessem em vigor e, como tal, disponíveis. Mas também é bom reconhecer que todo o processo foi feito após um amplo debate público.

O Sr. **Ricardo Rodrigues** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Este Governo não se limitou a solicitar a esta Assembleia um pedido de autorização legislativa, que resultou numa tentativa de reforma falhada.

Parece que, neste debate, temos o PSD a querer demonstrar que o anterior e hipotético modelo de 2004, que nunca entrou em vigor, «teria melhores efeitos práticos».

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — E este modelo é que é bom, não?!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Verificamos, no entanto, que o próprio PSD diz defender o modelo de 2004, «mas não *ipsis verbis*». Então, em que ficamos? Na realidade, o PSD não realizou nenhuma reforma e, quanto à referida proposta, parece-nos que, afinal, já não seria integralmente subscrita por todos os Deputados daquela bancada.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Leu mal! Enganou-se na folha!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Acho que todos entendemos.

A Sr.^a **Helena Terra** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Sim, porque todos nos lembramos, Sr.^{as} e Srs. Deputados, que aquela proposta do PSD foi denominada «lei dos despejos»!

O Partido Socialista preferiu um caminho mais lento, de acordo com os seus princípios, nomeadamente o princípio fundamental de não gerar rupturas sociais.

Protestos do PSD e do PCP.

O Sr. **Luís Fazenda** (BE): — Quem diz a verdade não merece castigo!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Assim, conseguimos uma lei do arrendamento que, sem prejudicar, como já tivemos ocasião de demonstrar, o seu objectivo de dinamizar o mercado de arrendamento, o compatibiliza com a salvaguarda dos legítimos direitos dos proprietários e dos inquilinos.

Por isso, a actualização das rendas é feita de forma faseada, com a imposição de limites máximos e fazendo depender a possibilidade de aumento de arrendamento da necessária acção de fiscalização, que poderá levar à realização de obras.

Assumimos a divergência com a proposta do PSD de cariz liberal, que abria a porta à caducidade dos contratos.

Esta lei do Partido Socialista é enformada por princípios de justiça social e de equidade, havendo o compromisso de uma monitorização da lei e da sua aplicação.

Por isso, consideramos um bom instrumento o Observatório previsto na lei aprovada e cujas atribuições foram inseridas no diploma que cria o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Parece-nos de todo extemporânea e pouco séria esta tentativa de demonstração de ineficácia de uma lei cujo tempo de vigência é ainda insuficiente.

A Sr.^a **Helena Terra** (PS): — Muito bem!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — E justamente no momento em que se constata a aceleração da sua implementação, temos esta tentativa, por parte de um grupo parlamentar com responsabilidades governativas, que nada nos traz de novo, apenas e tão-só a vontade de desacreditar a reforma que outros têm coragem de prosseguir.

Aplausos do PS.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Fale desta lei!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Sr.^{as} e Srs. Deputados: Feito o balanço de um ano de plena vigência da nova lei do arrendamento aprovada nesta Assembleia, não podemos deixar de considerar, atendendo aos seus objectivos e interesses, como positivos os resultados entretanto conseguidos. Temos presente que a política de arrendamentos é apenas um dos aspectos da política de habitação e de reabilitação urbana. Aí, Sr.^{as} e Srs. Deputados, tanto o Governo como a Assembleia da República têm de continuar o seu caminho com vista à implementação de políticas assentes em três eixos de intervenção: dinamização do mercado de arrendamento, novas políticas sociais e requalificação do tecido urbano. Tudo isto com o objectivo de proporcionar uma melhor qualidade de vida aos nossos cidadãos. É o que estamos a fazer.

Aplausos do PS.

O Sr. **Presidente**: — Para uma intervenção, tem a palavra o Sr. Deputado Miguel Tiago.

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Sr. Presidente, Srs. Deputados: O PSD traz hoje à Assembleia da República o tema do arrendamento urbano, certamente preocupado com a falta de eficácia do Novo Regime de Arrendamento Urbano. É bom que recordemos que existe uma perspectiva consonante nas bancadas da direita no que toca a regimes de arrendamento. Aliás, o próprio governo PSD/CDS-PP apresentou nesta Assembleia, dias antes da sua queda, as suas propostas para o regime de arrendamento...

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Nós queremos que haja arrendamento, ao contrário dos senhores!

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — ... e as linhas mestras desse regime não eram significativamente distintas daquelas em que actualmente nos movemos.

No essencial, a direita junta-se em redor da defesa da parte mais forte da relação contratual do arrendamento: a do senhorio, proprietário. A submissão política, quer deste quer do anterior governo, às regras do mercado conduziram a uma confiança cega nos seus mecanismos e não produziu os efeitos que a direita e o Governo esperavam.

A obsessão pela auto-regulação do mercado, no entanto, tem-se demonstrado um erro em que tanto o CDS como PSD e o PS persistem. O direito à habitação foi transformado num gigantesco mercado, onde o que menos importa é exactamente a garantia do direito à habitação ao encontro do que estabelece a Constituição da República Portuguesa.

Existem actualmente cerca de 650 000 fogos devolutos, dos quais apenas 180 000 se encontram à venda. Cerca de 2 250 000 fogos carecem de reparações médias, grandes ou muito grandes. Em 1981, 39% da habitação correspondia a arrendamento e apenas 52% a propriedade. Em 2006, apenas 18% correspondem a arrendamento e o restante a propriedade. As famílias portuguesas têm níveis de endividamento superior a 124% do rendimento. Estes números mostram bem os resultados das opções dos governos ao encontro da sacralização do mercado. Os grandes interesses económicos são os primeiros a lucrar com a actual situação, nomeadamente a banca e outros interesses obscuros que se movem por detrás de cada edifício devoluto e por cada espaço sob a pressão da especulação imobiliária. Existe um estímulo objectivo para a compra e para o recurso ao crédito que acentua a irracionalidade da construção desmesurada e do crescente número de fogos devolutos, com os custos económicos para o País que daí advêm.

O actual estado do arrendamento urbano em Portugal é o reflexo de uma política de satisfação dos desejos dos grandes proprietários, dos grandes grupos económicos e da banca, encostando mesmo à parede os pequenos proprietários e promovendo uma política de acumulação patrimonial e uma reserva habitacional degradada, particularmente nos centros urbanos, deslocando as famílias cada vez mais para as zonas periféricas das cidades, acrescentando novos custos em transportes para os necessários e esgotantes movimentos pendulares de casa/trabalho, trabalho/casa.

O Sr. **Bernardino Soares** (PCP): — Exactamente!

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — É o próprio Governo que remete o problema da habitação para o plano do mercado, retirando-o do plano dos direitos. Assim, o Governo demite-se da sua intervenção numa área intrinsecamente ligada a uma dimensão social, agindo apenas no plano assistencial. É o próprio Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local que afirma que o Governo se limitará a «seguir as reacções do mercado e a experiência de outros países no que toca ao combate ao abandono de prédios». Resta saber quem orienta o mercado e assim ficaremos a saber quem orienta o Governo.

Vozes do PCP: — Muito bem!

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Mesmo no que toca ao combate ao abandono e à proliferação de edifícios devolutos, importa perguntar o que tem sido feito. Que mecanismos de limitação à especulação imobiliária têm sido criados? Quantas obras coercivas foram de facto levadas a cabo e, mais importante, que condições foram

efectivamente dadas às autarquias para que pudessem intervir? Quais os reflexos fiscais, nomeadamente no IMI da propriedade habitacional devoluta?

Se, por um lado, a habitação assenta num mercado, o Governo não pode deixar de reconhecer e salvaguardar a sua componente social. A situação criada actualmente, com a política do Governo e a cumplicidade das forças da direita, caracteriza-se claramente por um desincentivo ao arrendamento (do que é exemplo óbvio o Porta 65), mas também por uma desprotecção da parte mais fraca dos contratos de arrendamento, a do arrendatário. Já agora, aproveitamos para acusar a Juventude Socialista que, no terreno, critica frontal e abertamente o programa Porta 65 e depois vem aqui, afinal, «puxar-lhe o brilho» e dizer que é essa maravilha que vai resolver o problema da juventude!

O Sr. **Bernardino Soares** (PCP): — Exactamente!

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Confrontados com uma situação pouco compensatória no plano fiscal, muitos senhorios decidiram não actualizar os valores patrimoniais mas proceder a aumentos das rendas baseados em negociação directa com os inquilinos. Isto significa que um número de rendas muito maior do que aquele identificado no registo informático sofreu de facto aumentos. Mas significa também que estão a ser levados a cabo aumentos de rendas sem nenhuma cobertura legal e onde, certamente, a parte mais frágil do contrato é a mais afectada.

As comissões arbitrais municipais, estabelecidas na própria lei e apontadas como um instrumento central para o seu cumprimento, ainda hoje não funcionam na esmagadora maioria dos municípios portugueses e não existe uma resposta capaz e eficiente por parte dos organismos públicos, quer no que toca à aplicação da lei quer à divulgação necessária para o seu cumprimento. Uma vez mais, é beneficiado quem detém a posição mais forte, que acaba por aumentar as rendas contornando os mecanismos previstos na lei.

Dizia o Governo, quando aqui apresentou a proposta de lei do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que «o bloqueamento do mercado de arrendamento tradicional teve por contrapartidas a especulação dos preços dos novos arrendamentos e a decadência dos centros urbanos, progressivamente insalubres, desertificados e inseguros.» E dizia também: «não se trata de uma iniciativa isolada, será completada por um programa de acção legislativa que (...) integra um conjunto de medidas complementares» para a dinamização do arrendamento. Se o Governo se referia então a medidas como o Porta 65, valia mais ter ficado quieto!

Vozes do PCP: — Muito bem!

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — Ao fim de dois anos de Novo Regime de Arrendamento Urbano, persistem os problemas essenciais com que se cruzam inquilinos e senhorios, reinam a inoperância da fiscalização e da observação do Estado e a desregulamentação e continua a desenvolver-se uma política de gestão territorial completamente submissa aos interesses da construção e do crédito hipotecário, em detrimento da dinamização do parque habitacional existente.

É urgente criar uma política de ordenamento do território e da habitação capaz de harmonizar a organização urbana com as necessidades das famílias e orientada sempre para o incremento do bem-estar e da qualidade de vida. É urgente romper com a promoção sistemática do crédito hipotecário e estimular verdadeiramente o arrendamento regulado e salvaguardando a estabilidade necessária.

O Sr. **Presidente:** — Queira concluir, Sr. Deputado.

O Sr. **Miguel Tiago** (PCP): — É urgente a intervenção do Estado e a promoção de métodos alternativos de construção e garantia do direito à habitação, nomeadamente através do estímulo à construção a custos controlados e à autoconstrução.

Passados dois anos sobre a aprovação da lei do Novo Regime do Arrendamento Urbano, verificamos que os inquilinos estão num regime mais instável e mais incerto.

Só uma política que assuma como principal objectivo o cumprimento do direito à habitação, ao invés do funcionamento do mercado, poderá pôr fim à actual situação de especulação em torno dos valores das rendas

e de abandono e acumulação de propriedade. É essa política que tanto o Partido Socialista como o Partido Social Democrata teimam em não prosseguir.

Aplausos do PCP.

O Sr. **Presidente**: — Para uma intervenção, tem a palavra a Sr.^a Deputada Heloísa Apolónia.

A Sr.^a **Heloísa Apolónia** (Os Verdes): — Sr. Presidente, Srs. Membros do Governo, Srs. Deputados: Se bem que considere que existem mais, há, pelo menos, uma pergunta que fiz ao Sr. Secretário de Estado que não necessitava de esperar pelo regime de avaliação do Porta 65 — Jovem. Se o Sr. Secretário de Estado tiver ainda oportunidade de responder, agradecia que o fizesse porque convinha que este debate fosse esclarecedor e que, passo a passo, nós, Deputados, fôssemos sendo esclarecidos sobre estas matérias.

Uma determinada percentagem dos cerca de 3600 candidatos foi sujeita a um período de esclarecimentos. Quero saber se alguns deles foram excluídos, quantos foram excluídos e qual o número de candidatos que podem ainda vir a ser beneficiários. A pergunta é tão simples quanto isto.

Por outro lado, temos sempre estas incongruências no discurso. Confesso que gosto mais do discurso do Sr. Secretário de Estado, mais aberto em relação à avaliação e à mudança de um programa que já demonstrou ser um falhanço. De facto, toda a gente reconhece isso e o Governo também tem de reconhecê-lo.

A questão é que, no dia 22 de Janeiro, o Sr. Ministro do Ambiente veio à Assembleia da República manifestar abertura no sentido da alteração do Porta 65 — Jovem. Seis dias depois, ouvimos declarações públicas do Sr. Ministro, já fora da Assembleia da República, segundo as quais, afinal, o que dissera tinha sido um bocadinho mal interpretado, não era bem o que tinha querido dizer, assim fechando um pouco mais a porta à alteração deste Programa falhado.

O Sr. Secretário de Estado vem agora manifestar grande abertura para essa alteração, discurso de que, de facto, gosto mais. Já o Sr. Deputado Pedro Nuno Santos, referindo-se ao Programa, elogiou-o a torto e a direito e, na sua perspectiva, provavelmente ficaria como está...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Ele nem conhece o Programa!

A Sr.^a **Heloísa Apolónia** (Os Verdes): — Esperaremos, então, pelos resultados. Temos nove dias pela frente — não é, Sr. Secretário de Estado? — e ser-nos-ão apresentados o resultado e as consequências dessa avaliação por parte do Governo. Teremos todo o gosto em tomar conhecimento rapidamente.

Quero, ainda, referir que, neste país, privilegia-se a nova construção e de todo a reabilitação e a recuperação da habitação. De facto, temos mais de 600 000 fogos devolutos, grande percentagem dos quais com necessidade de intervenção, por forma a serem reabilitados e passarem a oferecer condições de habitabilidade.

Este problema traz associado outros, designadamente em termos de ambiente, de ordenamento do território, de ocupação e impermeabilização de solos, de esvaziamento dos centros das cidades e acumulação de pessoas na periferia, com todos os inerentes problemas que lhe estão associados ao nível da mobilidade e dos transportes.

Portanto, temos aqui uma bola de neve que recai sobre um direito constitucional, fundamental à própria dignidade humana, que é o direito à habitação.

Assim, é urgente promover a reabilitação urbana neste país, não através de incentivos mínimos mas de incentivos e políticas sérias dimensionados para esse fim, em detrimento da nova construção.

Certo é que o Novo Regime do Arrendamento Urbano, cujos objectivos se incluía também a reabilitação urbana, demonstrou não ser qualificado para prosseguir esse objectivo. Face aos dois anos que já decorreram desde a sua entrada em vigor, o balanço que podemos fazer é o de que o NRAU não teve sucesso em termos desse seu objectivo.

Portanto, é preciso que saiam da gaveta programas cujos contornos exactos não conhecemos mas que persigam estes objectivos e porque consideramos que, no País, faltam instrumentos eficazes para garantir o

acesso à habitação, privilegiando a componente arrendamento, o direito à habitação com qualidade e com dignidade, o que não é de somenos.

O Sr. **José Miguel Gonçalves** (Os Verdes): — Muito bem!

O Sr. **Presidente**: — Tem a palavra o Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local.

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local** (Eduardo Cabrita): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados: É com satisfação que tomo nota da oportunidade que é dada ao Governo pelo Grupo Parlamentar do PSD de, ao participar neste debate, fazer o balanço do que, no âmbito da política de habitação, é o papel renovado que, na sequência do que estava previsto no Programa do Governo, tem sido concedido à política de arrendamento e, por outro lado, percorrida metade da Legislatura, de definir o quadro de aperfeiçoamento e de conclusão de uma estratégia integrada em que o exercício do direito à habitação contempla vertentes diversas, de entre as quais o arrendamento foi, durante décadas, componente menor e, para muitos, esquecida.

A Sr.^a **Ana Catarina Mendonça** (PS): — Bem lembrado!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Nesta matéria, o Programa do Governo é, aliás, claro, ao estabelecer que iria ter em conta, na revisão do Regime do Arrendamento Urbano, o debate travado na sociedade portuguesa, apostando na dinamização do mercado do arrendamento através do alargamento de imóveis para arrendamento, da promoção da mobilidade e do acesso das famílias a este mercado.

Assumi o Governo o objectivo de fazer aquilo que outros não fizeram,...

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Estava feito!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — E aprovado nesta Casa!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... isto é, rever o Regime do Arrendamento Urbano, visando permitir uma actualização gradual das rendas sujeitas a congelamento...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Quantas?!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... relativamente a imóveis em bom estado de conservação, minimizando os riscos de rupturas sociais e económicas.

O Governo cumpriu o seu Programa, ao apresentar nesta sede uma proposta de revisão do Regime do Arrendamento Urbano, inserida numa ampla política de habitação e numa política de arrendamento que, hoje, aqui foi globalmente apresentada pelo Sr. Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, a qual contempla quer o arrendamento em regime liberal, quer a estratégia de reabilitação urbana, quer uma estratégia para o regime do arrendamento social.

Mas olhemos para o domínio do arrendamento sujeito a mecanismos de arrendamento liberal.

Essa lei — disse-o aqui, no debate, aquando da sua apresentação — assentava nos seguintes princípios fundamentais: respeito, nos novos arrendamentos, pela autonomia das partes e pela liberdade contratual; convergência gradual com os preços de mercado, no caso das rendas anteriores a 1990; prioridade à requalificação urbana;...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Ouvimos isso desde há dois anos!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... agilização de mecanismos processuais para o exercício de direitos por parte de proprietários e de inquilinos; e um amplo programa de política de habitação, a desenvolver ao longo de toda a Legislatura.

Este debate — e recorro o que aqui foi dito, aquando da apresentação do Novo Regime do Arrendamento Urbano — permite-nos não só fazer um ponto de situação, olhando para o futuro, como também saudar o reaparecimento, nos debates parlamentares, do Sr. Deputado José Luís Arnaut.

Em matéria de arrendamento urbano, aquilo com que nos confrontávamos era com uma situação de paralisia marcada por um congelamento das rendas habitacionais, em Lisboa e no Porto, desde 1949, alargado, após 1974, a todo o território nacional,...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — E, agora, não estão congeladas?!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... e uma situação de progressiva perda de relevância, por falta de confiança, por falta de atribuição de prioridade ao papel do arrendamento, segmento das políticas de habitação, no âmbito das estratégias de resposta ao problema habitacional.

É neste quadro que milhares e milhares de famílias, sobretudo famílias jovens, foram quase forçadas a seguir o caminho da aquisição de casa própria.

Foi neste quadro que, no prazo de uma geração, Portugal passou de um país marcado pela falta de meio milhão de habitações para um país marcado pela existência de cerca de meio milhão de prédios devolutos.

É neste quadro que os objectivos da nova lei em matéria de arrendamento contemplam três prioridades essenciais.

Em primeiro lugar, dar confiança e recriar um mercado de novo arrendamento marcado pelo respeito pela autonomia contratual, pela liberdade das partes, pelo reaparecimento da oferta de arrendamento para todos, sobretudo nas áreas urbanas, e destinado às novas gerações.

Aplausos do PS.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Onde é que está?!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Em segundo lugar, a atribuição de prioridade a uma estratégia de reabilitação e requalificação urbana. Isto é, inflectir uma prioridade centrada no desordenamento territorial, no crescimento das periferias urbanas, e estabelecer como prioridade a recuperação das cidades e dos centros históricos, a ocupação de centenas de milhares de prédios devolutos, sobretudo nos centros das cidades.

Em terceiro lugar, estabelecer uma estratégia sustentada que permita a reavaliação patrimonial, a reavaliação fiscal e uma actualização gradualista das rendas habitacionais, em 5 anos, nuns casos, em 10 anos, no caso dos idosos, dos mais pobres, relativamente a contratos anteriores a 1990....

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Isso é teoria geral! Passe aos resultados!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Vejamos o que se passa em cada um destes segmentos.

No que se refere aos novos arrendamentos, se seguirem o que são as conclusões da última feira do imobiliário, do congresso dos 30 anos da associação dos mediadores imobiliários, verificarão que a avaliação desta área ou, talvez mais simples, o que hoje é a imagem dos grandes centros urbanos — e, se quiserem, tomemos como referência a cidade de Lisboa ou a cidade do Porto — é a de que, há três anos, era praticamente impossível encontrar o anúncio «Arrenda-se», algo que só existia para segmentos residuais, para segmentos absolutamente sem significado.

Protestos do Deputado do PSD José Luís Arnaut.

O Sr. Deputado José Luís Arnaut, tendo estado num governo durante três anos, tem pena de ter prometido e de não ter feito!

Aplausos do PS.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — A lei foi aprovada!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — O Presidente Sampaio foi o responsável!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Hoje, a imagem que nos é transmitida pelo sector é a de que o mercado de arrendamento é marcado, nesta área, por décadas de inexistência, mas ele começa a renascer e há confiança nos novos mecanismos. Basta andar onde andam as pessoas, basta andar pela cidade para assistir à reaparição das ofertas de prédios para arrendamento urbano e dos mecanismos que levam a uma regulação, implicando uma tendência de estabilização ou até de redução dos valores médios oferecidos para arrendamento.

Aquilo que as empresas de maior dimensão do sector indicaram ao Governo foi um aumento de oferta de arrendamento de 30 a 40% de novos arrendamentos, em 2007, relativamente ao que existia em 2006!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — E das rendas antigas?

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Gostaríamos que fosse mais, mas o futuro indica que deve ser esse o sentido.

Primeiro ponto: disse que havia três objectivos.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Ainda estamos nos objectivos? E os resultados?

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Primeiro objectivo: relativamente à inexistência absoluta deixada pela direita, o mercado renasceu e, em 2007, a taxa de crescimento é de 30 a 40%.

A segunda prioridade é a da promoção da reabilitação urbana. Aquilo que caracteriza Portugal é que, na actividade empresarial de construção para habitação, ao contrário do que se passa na generalidade dos países da União Europeia, a área da reabilitação, em vez de valer 30% a 40% do volume de negócios nesse mercado, vale menos de 10%!

Foi esta a realidade que recebemos. Há um balanço da associação das empresas do sector que refere que a área em que há perspectivas mais animadoras de evolução do mercado de construção para 2008, que começa a dar sinais de relançamento, é exactamente a da reabilitação e da requalificação urbana.

Aplausos do PS.

E é exactamente por isso que, após o Governo ter atingido, em 2007, o objectivo de colocar o défice das contas públicas abaixo dos 3% do PIB, conforme era prioridade absoluta face à situação de calamidade financeira em que a direita deixou as contas públicas, o Orçamento do Estado para 2008, também neste caso, dá primazia às prioridades da acção do Governo, e uma delas é a reabilitação urbana, ao estabelecer benefícios fiscais em matéria de IVA, de IRC e de IMI.

É ou não promoção à reabilitação urbana baixar o IVA na reabilitação de 21% para 5%?! Ora, é isso que está no Orçamento do Estado para 2008!

É ou não apoio à reabilitação urbana baixar o IRC das empresas que actuam nessa área?!

É ou não apoio à reabilitação urbana permitir aos municípios definir áreas de intervenção nas quais o IMI, em caso de reabilitação, é ou mais baixo ou inexistente?

O sector privado vê que há aqui um caminho de esperança e vê que a área da reabilitação, e não a da nova construção, é a que tem maior potencial no quadro do relançamento da política de construção, e o Estado, atingido um objectivo de redução do défice das contas públicas para um valor inferior a 3%, definiu a área da reabilitação urbana como uma das áreas em que, em 2008, ao contrário do que se verificava anteriormente, há que conceder benefícios fiscais em matéria de IMI, de IRC e de IRS.

O terceiro ponto prende-se com a gradual reavaliação das rendas antigas,...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Vá lá!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... isto é, dos contratos celebrados antes de 1990, dos inquilinos idosos, em larga medida empobrecidos, que residem na sua actual habitação há pelo menos 18 anos.

Ora, quer no debate realizado há dois anos, quer no debate feito aquando da apresentação da proposta de autorização legislativa do governo anterior, sempre nos distinguimos do caminho do PSD. O que queremos é uma reavaliação do património, uma reavaliação fiscal e uma reavaliação gradual das rendas ao longo de 5 a 10 anos, com a participação dos municípios, dos parceiros, e não aquilo que era uma anunciada ruptura social, uma lei dos despejos, uma lei que colocava na rua inquilinos com mais de 18 anos de habitação.

Aplausos do PS.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Já leu a lei?!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — É por isso que hoje temos 54 municípios, correspondentes a dois terços dos imóveis arrendados, com comissões arbitrais a funcionar, temos mais de 7500 pedidos de actualização de rendas já apresentados e temos 260 000 fogos arrendados declarados fiscalmente.

Relativamente à avaliação do regime, para a qual estamos inteiramente disponíveis, importa aqui fazer algumas perguntas aos partidos que estão à nossa direita.

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Quem tem de responder é o senhor!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Concordam ou não com a duplicação da tributação relativamente aos prédios devolutos? Entendem ou não que a agilização do mercado passa não por despejar inquilinos idosos mas, sim, por garantir condições que incentivem a colocação no mercado de 500 000 fogos devolutos?

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Que demagogia!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Quanto a Lisboa, era bom que não falassem, porque o que distingue o município de Lisboa é que, em Outubro passado, não havia um único processo de avaliação de imóvel feito e, neste momento, o município de Lisboa é aquele que tem maior número de avaliações marcadas e é aquele que tem hoje o número mais elevado de processos despachados, acompanhando outros municípios, como Sintra ou Oeiras, em que este processo também tem corrido de forma exemplar.

Aplausos do PS.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Câmaras do PSD!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Este PSD é, de facto, um partido sem emenda, que chumbaria em qualquer processo de novas oportunidades.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — E o Governo não chumba?

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Este PSD é um partido que volta aqui, três anos depois de ter sido afastado do poder pelos portugueses, com as velhas ideias, que se reduzem a dois princípios muito simples: ou o aumento da despesa pública – um partido que geriu irresponsavelmente as contas públicas! – ou o despejo selvagem de inquilinos.

São estas as marcas do PSD. Não são estas as marcas de um Governo que quer reabilitar a expectativa do arrendamento no âmbito da política de habitação e que quer promover a reabilitação urbana, com justiça social e sem rupturas.

Aplausos do PS.

O Sr. **Presidente**: — Inscreveram-se dois Srs. Deputados para pedir esclarecimentos. Tem a palavra o Sr. Deputado António Carlos Monteiro.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Sr. Presidente, Sr.^{as} e Srs. Deputados, Sr. Secretário de Estado, seja bem-vindo a este debate, pois até agora tinha-se mantido em silêncio e, de repente, falou, falou, falou, mas disse muito pouco, Sr. Secretário de Estado!

O que está aqui em causa é que não é a oposição que está a ser avaliada, quem está a ser avaliado é o Sr. Secretário de Estado e a sua reforma.

Sr. Secretário de Estado, compreendo o seu silêncio até agora, porque, com toda a certeza, está bastante embaraçado com os resultados desta mesma reforma.

É que o Sr. Secretário de Estado esquece-se que quem disse que tinha 400 000 arrendamentos antigos e que tencionava que, em 2007, fossem reavaliados 20 000 foi o Sr. Secretário de Estado, não fomos nós! Quem traçou essa meta foi o Sr. Secretário de Estado! E essa meta resultou no quê? Em 269 avaliações até ao final do ano?!

No ano 2007, de 20 000 avaliações previstas pelo Governo, foram feitas 269. Em termos de avaliação, sabe o que é que isto significa? Significa um «chumbo» rotundo, um zero! Das 400 000 rendas antigas que tinham de ser actualizadas, terem-no sido 269 significa zero na avaliação.

E assistimos, agora, às manobras mais mirabolantes, ao «sacudir a água do capote» para cima das autarquias, quando, no fundo, foram os senhores que resolveram descentralizar nas autarquias essa avaliação, sem, no entanto, as dotarem de quaisquer meios para que o pudessem fazer.

O Sr. **Diogo Feio** (CDS-PP): — Muito bem!

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Aliás, não deixa de ser surpreendente que, de repente, a Câmara Municipal de Lisboa, que era a mal comportada, tivesse passado agora a bem comportada. Já sabemos que estas coisas, de repente, mudam muito, Sr. Secretário de Estado. Já percebemos até que, em relação à Lei das Finanças Locais, já há para aí uns decretos-lei a «pairar» para resolver o problema da Câmara Municipal de Lisboa.

Protestos do PS.

Pois é, Sr. Secretário de Estado, mas quem disse que tinha a consciência de ter o dever cumprido foi o senhor. Por isso, a minha pergunta é esta: tem a consciência de ter o dever cumprido face àquilo que são os resultados desta reforma? É que, se tem, de duas, uma: ou não sabe qual é o seu dever ou não tem a menor noção do que se passa no terreno! É que propaganda, por parte do Sr. Secretário de Estado e do ex-Ministro António Costa, agora Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, tivemos muita. Agora, em termos de resultados, de avaliação, o que temos é isto: a vossa reforma é um autêntico fiasco! É esta a descrição que podemos fazer e a palavra que podemos usar para qualificar essa mesma reforma: um fiasco!

De facto, com esta trapalhada inconsistente que fizeram no mercado do arrendamento conseguiram afectar a confiança. É que, Sr. Secretário de Estado, o mercado do arrendamento precisa de confiança e o problema é que já ninguém acredita na reforma, já ninguém acredita no Sr. Secretário de Estado para resolver esta questão do arrendamento. Esse é o problema da vossa reforma: ela está afectada na sua credibilidade, porque de entre o «devagar, devagarinho» de algumas das reformas que de vez em quando temos por aí, esta é a pior, é um retrocesso, porque já ninguém consegue ter confiança nos senhores para «emendarem a mão».

Aliás, sinal disso mesmo é a forma como se comportaram neste debate, «sacudindo a água do capote» para todos os lados e não conseguindo interiorizar que o que está errado é o modelo que os senhores defenderam e apresentaram aqui como sendo capaz de resolver todos os problemas.

Sr. Secretário de Estado, em 20 000, que era o seu objectivo, foram feitas 269 avaliações, e ainda faltam as 400 000 rendas antigas que estão por actualizar. Portanto, isto é um fiasco. Assumam-no e corrijam-no!

Aplausos do CDS-PP.

O Sr. **Presidente**: — Para pedir esclarecimentos, tem a palavra o Sr. Deputado Hugo Velosa.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Sr. Presidente, Sr. Secretário de Estado, estamos em Fevereiro de 2008, pelo que o novo regime do arrendamento urbano tem dois anos. Ora, dois anos é muito tempo! Parece que o Sr. Secretário de Estado, na sua intervenção, esqueceu este facto essencial e tentou, com uma habilidade de tipo parlamentar, não falar daquilo que se passou até agora, para podermos fazer um balanço, preferindo continuar a falar, de uma forma prospectiva, dos programas que vai aprovar, daquilo que o Governo pretende fazer e não daquilo que está feito.

Sr. Secretário de Estado, o que o Parlamento deve fazer é responder ao desafio que o próprio Secretário de Estado, o senhor, aqui lhe colocou, aquando dos debates sobre o novo regime do arrendamento urbano. Nessa altura, o Secretário de Estado disse: é preciso interessar o Parlamento no acompanhamento desta matéria. Registei essa sua afirmação e é o que estamos aqui a fazer.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Mas se queremos vir aqui fazer o acompanhamento e o Governo fizer aquilo que veio fazer, não podemos acompanhar, porque o Governo não nos traz resultados.

Por isso, a primeira questão que coloco é precisamente esta: quais são os resultados, essencialmente em relação às rendas antigas, à reabilitação urbana, à mobilidade e à ocupação dos centros urbanos? Quais são os resultados, Sr. Secretário de Estado?

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — E, Sr. Secretário de Estado, resultados são números, são realidades, não são programas para o futuro! Em política, o mais importante para um governo é chegar aqui — e não tenho de dar qualquer lição ao Governo — e dizer o que fez.

No entanto, em vez de ter feito isso, fez o contrário: chegou aqui, voltou a 2005, quando teve lugar a discussão desta lei, disse o que ia fazer e não disse aquilo que fez.

Esta é uma questão de fundo que fica deste debate. Por isso, o que, desde logo, sublinho é que o Governo tem de nos falar de resultados.

E, Sr. Secretário de Estado, o que está aqui em causa, para além dos programas de que possa falar (de reabilitação e outros), é o novo regime do arrendamento urbano.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Exactamente!

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — O Sr. Secretário de Estado sabe que é essa lei que está em vigor. No entanto, sobre essa lei passou um pouco como «cão por vinha vindimada» e disse que, em relação aos contratos novos, as coisas estavam a correr bem. Mas esse regime é igual ao que o PSD e o governo anterior propunham, não há praticamente alterações em relação a esse regime! O que está em causa são os milhares e milhares de fogos devolutos, os milhares e milhares de senhorios e inquilinos que não se revêem de forma alguma nesta lei. Os senhorios não se revêem nesta lei porque as actualizações de rendas são feitas de uma forma tão barroca, tão inaceitável que ninguém vai fazer esses pedidos.

No início de 2007, o Sr. Secretário de Estado disse aos jornais que ia conseguir 20 000 actualizações de renda. Isso era fundamental para a reabilitação urbana, porque não há reabilitação urbana sem se recuperar o património que está degradado ou muito degradado.

Falar do futuro é muito bom, mas agora temos de falar desta pecha que existe, em Portugal, em relação ao regime de arrendamento, e sobre isso o Sr. Secretário de Estado nada disse.

O Sr. **Presidente**: — Queira concluir, Sr. Deputado.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — O problema fulcral, Sr. Secretário de Estado, é este: tem ou não a humildade democrática para mudar essa lei em relação aos arrendamentos antigos? Tem ou não a capacidade e a possibilidade de alterar o que está previsto e que é fundamental para a reabilitação urbana? Estas são as questões fundamentais que temos de deixar ao Governo.

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Para responder, tem a palavra o Sr. Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local.

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Sr. Presidente, Srs. Deputados António Carlos Monteiro e Hugo Velosa, agradeço as questões que colocaram, que, aliás, centram aquilo que é um debate que deve ter em conta o ocorrido ao longo do tempo de mandato do actual Governo, a saber: qual era o ponto de partida, o que foi feito e o que deverá ser feito, quer no tempo de mandato que este Governo tem ainda por percorrer, quer naquilo que é a reavaliação, adequando novos mecanismos para definir novas estratégias que reforcem o papel do arrendamento na política de habitação.

Ora, é aqui, Srs. Deputados, que há uma contradição insanável entre a prioridade de quem não fez uma lei e de quem perdeu as eleições a seguir...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Está baralhado! Nós fizemos uma lei!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... e a prioridade, diferente, de quem fez uma lei, depois de ter ganho as eleições,...

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Uma lei que é má!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... uma lei de que os senhores não gostam mas que está a ser aplicada.

Aplausos do PS.

De facto, não estamos aqui a prestar contas da lei que os senhores não fizeram, que sonharam, que gostariam de ter feito,...

Vozes do PSD: — Foi feita uma lei!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... porque o vosso governo se desmoronou e porque, a seguir, o povo os fez perder as eleições.

Dizem que, em matéria de novos arrendamentos, a lei do Governo do Partido Socialista não se afasta muito das propostas da lei do governo do PSD — não é bem assim, mas não vou reabrir esse debate —, designadamente quanto à flexibilidade nos novos contratos. Mas há uma diferença óbvia, que é esta: há três anos, não havia propostas de arrendamento e, hoje, elas existem na cidade e no mercado.

Aplausos do PS.

Em segundo lugar, quanto à reabilitação urbana, ela também não existia, nem existam mecanismos financeiros para promoção desse mercado, e hoje temos um quadro fiscal amplo, que permite a intervenção em matéria de IMI, de IVA e de IRC.

Em terceiro lugar, relativamente à actualização das rendas antigas, é verdade que temos de ir bastante mais além, mas também é preciso que o CDS diga se a actualização que quer é sem que haja avaliação fiscal...

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Não somos nós que temos de responder!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — ... ou se a avaliação do património é também, aqui, condição de reavaliação faseada das rendas.

Em quarto lugar, sempre o dissemos, queríamos para os mais pobres, para os mais idosos, não uma política de despejos mas uma política de reabilitação e de actualização gradual, em 10 anos. Foi isso que anunciámos, foi isso que colocámos na lei, mas não a lei que a direita queria.

Aplausos do PS.

Aquilo que não fazemos é o que faz o Sr. Deputado José Luís Arnaut, que é mostrar um estudo de uma lei que não fez aprovar. Aquilo que não fazemos é o que fez o Sr. Deputado Santana Lopes, que, como Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, promoveu uma campanha com grandes cartazes dizendo «Vamos trazer os jovens de volta para o centro da cidade» e que depois, como Primeiro-Ministro, quando apresentou aqui uma proposta de autorização legislativa para a reforma do arrendamento urbano, vinha «carregado» pela fuga de mais 25 000 habitantes da cidade de Lisboa, ocorrida durante o tempo do seu mandato.

Aplausos do PS.

Essa é a vossa ilusão, a ilusão de quem queria uma lei diferente que não aprovou.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Não respondeu ao que perguntei!

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — O Governo tem uma lei que está de acordo com o seu Programa, lei essa que apresentou aqui e relativamente à qual admite discutir não o despejo dos inquilinos idosos, não o despejo dos inquilinos pobres, mas, sim, os mecanismos adicionais que permitem colocar novos fogos no mercado e que permitem, sobretudo, incentivar a colocação no mercado de fogos que estão devolutos.

É esta a diferença profunda entre a vossa ilusão e a nossa realidade.

Aplausos do PS.

O Sr. **Hugo Velosa** (PSD): — Bem, a realidade é outra!...

O Sr. **Presidente**: — Para uma intervenção, tem a palavra o Sr. Deputado José Luís Arnaut.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, Srs. Deputados, tendo em consideração o balanço que foi feito relativamente a esta reforma, compreendemos e até achamos natural o desespero do Sr. Secretário de Estado. Mas que o desespero do Sr. Secretário de Estado o leve a faltar à verdade é algo que não podemos aceitar.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — O Sr. Secretário de Estado acabou de dizer que o governo de que fiz parte — e de que muito me orgulho —, e do qual foi Primeiro-Ministro o Dr. Pedro Santana Lopes, não aprovou uma reforma do arrendamento.

Sr. Secretário de Estado, tenho na minha posse um documento que vou pedir à Mesa que, através dos serviços, lhe faça chegar às mãos.

Sr. Secretário de Estado, no dia 21 de Outubro houve um debate neste Parlamento e foi aqui votada uma proposta.

O Sr. **Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local**: — Autorização legislativa!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Repito, Sr. Secretário de Estado, foi aqui aprovada uma proposta, que veio acompanhada de oito diplomas, e foi legislado. Porém, como sabe, depois, a lei não foi promulgada, mas essa é outra questão. O facto é que a legislação foi elaborada e aprovada, aqui e em Conselho de Ministros, e só não foi depois promulgada pelas vicissitudes que se viveram naquele tempo.

Tendo em conta o que acabo de dizer, Sr. Secretário de Estado, a verdade é algo a que não devemos faltar nesta Casa.

Vozes do PSD: — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Nós apresentámos uma proposta, que aprovámos. Portanto, tínhamos um projecto, tínhamos uma ideia para uma reforma nesta matéria. Queríamos resolver aquilo que o Sr. Secretário de Estado não foi capaz de resolver, o problema da desertificação das cidades, com a devolução das cidades aos jovens. Eram 10 000 por ano, Sr. Secretário de Estado, quando esta lei foi por nós apresentada!

Mais, Sr. Secretário de Estado, a nossa ideia era criar um verdadeiro mercado de arrendamento.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Exactamente!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — O Sr. Secretário de Estado fez aqui um diálogo parlamentar interessantíssimo, mas não esclareceu o que quer que seja e não trouxe um único elemento novo.

Aplausos do PSD.

Os números que estão no *site* do Instituto Nacional da Habitação vêm desmentir o que o Sr. Secretário de Estado acabou de dizer! Os números que vêm na imprensa de hoje não são números que eu inventei, estão no *site* do Instituto Nacional da Habitação.

Há, portanto, um falhanço completo relativamente a todos os contratos de arrendamento anteriores a 1990 e foi a falta de coragem política por parte do Governo para resolver essas questões que criou esta situação.

O que os senhores aproveitaram da nossa reforma está a funcionar, nomeadamente os contratos de arrendamento futuros. Em relação a estes contratos, o Sr. Secretário de Estado sabe muito bem que até o prólogo é o mesmo do que o do nosso diploma. É só ler e comparar. São públicos.

Mas o que os senhores inventaram foi mal feito. Os senhores inventaram o sistema do regime transitório, com os 4% aleatórios que ninguém sabe o que são, que não incentivam ninguém e não criaram quaisquer condições benéficas no mercado de arrendamento, nem para os jovens nem para os menos jovens.

Pergunto: quais são os centros das cidades que foram devolvidos aos jovens? Quais?

No programa Porta 65 Jovem os senhores querem que os jovens arrendem apartamentos em Lisboa por 380 €?! Em que país é que os senhores julgam que estão?! Repito: em que país julgam que estão?!

Este é que é o ponto! O que é preciso resolver não é o futuro, porque a questão do arrendamento futuro tem vindo a ser resolvida desde a década de 90, os senhores mantiveram a estrutura que deixámos e, por isso, esta situação está a evoluir e está bem.

O que nos preocupa é o que está para trás, é a degradação urbana! Se existirem dados que contrariem o que consta nos *sítes* do Instituto Nacional da Habitação e do Governo, agradeço que me diga, Sr. Secretário de Estado.

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Para pedir esclarecimentos, tem a palavra a Sr.^a Deputada Hortense Martins.

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Sr. Presidente, efectivamente, neste debate foi notório que 4% para a actualização das rendas não é uma percentagem suficiente na opinião da direita, nomeadamente da bancada do PSD, e é excessiva na opinião dos partidos à nossa esquerda.

Pensamos que temos uma lei justa e equilibrada.

O Sr. **João Oliveira** (PCP): — O PS faz de Salomão!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Exactamente, Sr. Deputado! Uma lei justa e equilibrada.

Na questão da actualização das rendas, fizemos uma opção política numa perspectiva de política social e atendendo aos mais desfavorecidos, no caso, os idosos.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Isso está parado, Sr.^a Deputada!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Sr. Secretário de Estado, apesar de Portugal estar a viver (e não só Portugal) uma crise imobiliária desde 2003, neste momento, segundo dados do sector, está a sentir-se um efeito de recuperação nalguns segmentos. De qualquer forma, nota-se hoje que há mais casas no mercado, ou seja, a oferta está a aumentar, dando origem, penso, a preços mais baixos.

A minha pergunta é qual a relação que isso tem com a nova lei do arrendamento.

Por outro lado, gostaria também que especificasse quantas...

O Sr. **Presidente**: — Sr.^a Deputada, neste momento, os pedidos de esclarecimentos só podem ser dirigidos ao Sr. Deputado José Luís Arnaut.

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Muito obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Deputado José Luís Arnaut, diga-nos se considera que esta situação do mercado imobiliário não teve como efeito uma maior oferta de casas no mercado de arrendamento e se será totalmente alheio a esta situação o novo RAU e o facto de a tributação associada às casas devolutas...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Está baralhada, Sr.^a Deputada!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Eu explico-lhe, Sr. Deputado.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — É melhor!

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Pergunto-lhe se o facto de a tributação associada às casas devolutas e de as casas com mais de três anos passarem a pagar IMI, sendo esse um efeito desta lei, não conduzirá à colocação de um maior número de casas no mercado.

É esta a pergunta.

O Sr. **Presidente**: — Para responder, por si próprio e também, se quiser, pelo Sr. Secretário de Estado, tem a palavra o Sr. Deputado José Luís Arnaut.

Risos.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Sr. Presidente, uma parte da lei que foi aprovada é igual à nossa e a essa parte posso responder. A outra parte, aquela que não copiaram, a que inventaram, falhou.

Há uma grande confusão por parte da Sr.^a Deputada. Tenho pena de não lhe poder explicar agora mas, provavelmente, existirá uma outra ocasião em que lhe poderei dar explicações de modo a clarificar essa sua confusão.

A questão é esta, Sr.^a Deputada: o problema da oferta de casas que no mercado não tem a ver com a recuperação das mesmas no âmbito do regime anterior a 1990. O que estamos a discutir é o problema dos contratos vinculísticos relativamente aos quais vigora o regime anterior a 1990. A questão da oferta das novas casas tem a ver com a aplicação do novo regime, o NRAU, mas já vinha também do regime de renda não vinculística relativo à lei posterior a 1990.

Portanto, efectivamente, aplica-se o novo sistema às novas casas que existem no mercado.

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Falei dos novos contratos de arrendamento!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Mas o que está aqui em causa, exclusivamente, é o problema das casas que estão devolutas,...

A Sr.^a **Hortense Martins** (PS): — Isso é outro problema!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — ... das casas que não estão no mercado da habitação, das casas que têm rendas antigas e que não podem ser objecto de avaliação,...

Protestos da Deputada do PS Hortense Martins.

Se a Sr.^a Deputada quiser ouvir, talvez consiga perceber. De outra forma, é capaz de ser difícil.

A questão é muito simples, Sr.^a Deputada. Trata-se de saber o que é que se pretende: se é resolver o problema das casas com contratos de arrendamento anteriores a 1990, ou se não é esse o objectivo; se é criar um mercado de arrendamento a puxar para a frente ou se é resolver o problema do arrendamento anterior à lei de 1990. Esta é que é a questão.

O nosso problema é que não há mercado de arrendamento porque não há uma lei que incentive esse mercado.

Quantas pessoas estão nos centros das cidades? Quantas casas antigas foram devolvidas ao mercado de arrendamento? Quantas? Esta é que é a questão!

Em relação às casas com contratos posteriores a 1990 é natural que aconteça. Todos os contratos de casas novas com base no NRAU funcionam, com certeza, porque é o regime livre que tínhamos defendido. O nosso regime! Estamos muito à vontade em relação a ele porque é exactamente o mesmo que propusemos, em termos gerais.

O problema tem a ver com os contratos anteriores a 1990, em que havia o regime vinculístico. Este é que é o problema. Portanto, esse problema não ficou resolvido, agravou-se!

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Não havendo mais oradores inscritos, vamos passar ao período de encerramento. Para uma intervenção, tem a palavra a Sr.^a Deputada Rosário Cardoso Águas.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD). — Sr. Presidente, Srs. Membros do Governo, Sr.^{as} e Srs. Deputados: O PSD agendou este debate para fazer um balanço dos resultados da aplicação da lei do arrendamento.

Começo por lamentar a forma como o Governo participou neste debate.

Em vez de reconhecer e admitir os erros que tornam esta reforma um fracasso, em vez de se mostrar aberto a tornar uma lei medíocre numa lei eficaz, o Sr. Secretário de Estado tentou inverter os papéis e esteve

aqui 20 minutos a papaguear uma exposição de motivos e os fundamentos da lei, que, digo-lhe mais, deveriam pagar direitos de autor.

Sr.^{as} e Srs. Deputados, o que importa é ir àquilo que nos motivou a fazer este debate: os resultados da lei.

O Governo tinha definido um objectivo de actualização de 20 000 rendas. Pois bem, em 2007, foram actualizadas menos de 300 rendas, pelo que estamos a falar do cumprimento de 2% do objectivo. Face ao universo de arrendamentos antigos, e ao ritmo que o Governo, inicialmente, tinha projectado, seriam precisos 20 anos para o conseguir, mas, atendendo ao ritmo a que o Governo está a concretizar esse objectivo, não serão precisos 20, serão precisos mais de 2000 anos.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Todos temos presente, e foi hoje, aqui, amplamente discutida, a situação do parque habitacional: 800 000 casas sem condições, quinhentas e tal mil casas vagas e 2,8 milhões de pessoas a viverem sem condições de habitabilidade. Isto é um grave prejuízo para todos: perdem os inquilinos, pelas infracondições em que residem; perdem os proprietários o rendimento do seu património; perde o País, a economia e o património histórico, cultural e urbanístico.

O Provedor de Justiça resumiu muito bem, em poucas palavras, esta situação: «O Estado, por razões históricas, subverteu a relação de arrendamento urbano e o senhorio, desprovido de rendimentos para investir na conservação do seu imóvel, absteve-se de cumprir as suas obrigações». Está aqui tudo dito! O problema é que a lei do Governo insiste exactamente no mesmo erro, porque assenta numa concepção da economia e do papel do Estado que subverte, na nossa opinião, as obrigações e responsabilidades de uns e de outros.

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Ao exigir dos proprietários a realização de obras sem que haja uma contrapartida proporcional no rendimento, e quando ao longo dos últimos 20 anos foram publicadas dezenas de acórdãos que invocam o abuso do direito para indeferir a exigência de obras por parte do inquilino, o Governo está a inviabilizar a aplicação desta lei.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Isto significa algo de muito importante que o Governo não cuidou de prevenir. É que são ineficazes todas as normas imperativas para a realização de obras, porque, se não forem justas, se não houver equivalência entre a renda paga e a obra exigida, os tribunais optam — têm sempre optado — pela aplicação do princípio da boa fé.

Que resultados podemos esperar, então, de uma lei que insiste nos mesmos erros? Nada,...

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... porque esta lei é um logro político!

Durante o debate ocorrido aqui, em Outubro de 2005, quando foi aprovada a lei do PS, o PSD chamou a atenção para um conjunto vasto de erros técnicos e de soluções demasiado burocráticas que conduziram — dissemos nós, na altura — ao insucesso da reforma. Alertámos que, atendendo aos inúmeros e diversos constrangimentos que se colocam ao funcionamento do mercado, era necessário encontrar soluções integradas que permitissem, em simultâneo, actualizar as rendas antigas, reabilitar o património, devolver a confiança aos agentes e limitar a intervenção do Estado, mas reforçando-a no apoio social aos mais carenciados.

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — A lei do PS é incompleta, é complicada e tem vários pecados originais. O Governo ignora que os agentes económicos agem racionalmente e, por isso, nunca estarão

dispostos a aderir a uma lei que continua a penalizar os proprietários, obrigando-os a suportar os custos sociais que só ao Estado dizem respeito; não atribui incentivos à reabilitação urbana — estamos há dois anos à espera do decreto; fixa administrativamente o valor das rendas, ignorando a diversidade das situações que só em livre concorrência a vontade das partes pode tornar eficiente; não garante a neutralidade fiscal entre arrendamento *versus* aquisição de casa própria;...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... só engorda os cofres do Estado, porque aumenta o valor patrimonial dos imóveis e o IML, independentemente de os proprietários terem aumentado o seu rendimento;...

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Muito bem!

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... faz o mais chocante ataque à propriedade privada desde o 25 de Abril, que é a expropriação por utilidade privada, permitida aos inquilinos,...

O Sr. **António Carlos Monteiro** (CDS-PP): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... quando o senhorio não possa ou não queira proceder a obras de recuperação do edificado.

Mais grave ainda, Srs. Deputados, trata-se de uma lei em que o Estado, hoje socialista, assume a organização administrativa da economia, reservando para si próprio um estatuto de excepção. É que esta lei, Srs. Deputados, aplica-se a todos os portugueses com uma única excepção, que é o próprio Estado.

O Sr. **Pedro Santana Lopes** (PSD): — Bem lembrado!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — E o Estado, Srs. Deputados, não é um inquilino qualquer, pois o Estado português, se considerarmos apenas os serviços centrais, tem 300 000 m² arrendados, pagando em alguns deles 10 cêntimos por m².

A lei previa a aprovação de um regime do património do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas num prazo de 180 dias, mas passaram quase 400 dias e, até agora, nada! Estamos perante dois pesos e duas medidas:...

O Sr. **Presidente**: — Queira concluir, Sr.^a Deputada.

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — Concluo já, Sr. Presidente.

Como estava a dizer, estamos perante dois pesos e duas medidas: por um lado, os portugueses sujeitos à lei do Estado e, por outro, o Estado, gerido pelo Partido Socialista, acima das leis da Nação.

Aplausos do PSD.

A isto, Srs. Deputados, chama-se abuso de poder, imoralidade e mau exemplo.

Lembro, quase a finalizar, o Professor Menezes Cordeiro, que, a propósito desta lei, diz o seguinte: «está em causa uma série de diplomas complexos e delicados, mal estudados e mal elaborados, cujo lugar, na história do direito civil, está assegurado pelas piores razões».

O nosso propósito, Srs. Deputados, não era só denunciar o insucesso da lei, o nosso propósito era obrigar o Governo a reflectir sobre os erros das soluções jurídicas que apresentou...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Exactamente!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... e, por isso, esperamos que, depois deste debate, ponha a mão na consciência e altere esta lei, que é uma farsa, um logro e uma irresponsabilidade...

O Sr. **José Luís Arnaut** (PSD): — Muito bem!

A Sr.^a **Rosário Cardoso Águas** (PSD): — ... ou, melhor dizendo, não é uma lei, é uma espécie de lei.

Aplausos do PSD.

O Sr. **Presidente**: — Srs. Deputados, está concluído o debate sobre política de arrendamentos, agendado pelo PSD.

A próxima sessão plenária realizar-se-á amanhã, pelas 15 horas, e estarão na ordem do dia a apreciação e votação dos n.^{os} 31 a 42 do *Diário da Assembleia da República* e a interpelação n.º 18/X — Sobre políticas de rendimentos e preços e o agravamento das desigualdades sociais (BE).

Está encerrada a sessão.

Eram 17 horas e 20 minutos.

Srs. Deputados que entraram durante a sessão:

Partido Socialista (PS):

João Raul Henriques Sousa Moura Portugal
Marcos Sá Rodrigues

Partido Social Democrata (PSD):

José Pedro Correia de Aguiar Branco

Partido Comunista Português (PCP):

Artur Jorge da Silva Machado

Srs. Deputados não presentes à sessão por se encontrarem em missões internacionais:

Partido Socialista (PS):

António Ramos Preto
João Barroso Soares
Júlio Francisco Miranda Calha
Maria Antónia Moreno Areias de Almeida Santos
Osvaldo Alberto Rosário Sarmento e Castro
Teresa Maria Neto Venda

Partido Social Democrata (PSD):

António Joaquim Almeida Henriques
Jorge Tadeu Correia Franco Morgado
Luís Álvaro Barbosa de Campos Ferreira
Manuel Filipe Correia de Jesus

Partido Comunista Português (PCP):

José Batista Mestre Soeiro
José Honório Faria Gonçalves Novo

Srs. Deputados que faltaram à sessão:

Partido Socialista (PS):

Joaquim Barbosa Ferreira Couto
Manuel Alegre de Melo Duarte
Manuel Maria Ferreira Carrilho
Maria Manuela de Macedo Pinho e Melo
Marta Sofia Caetano Lopes Rebelo
Nuno André Araújo dos Santos Reis e Sá
Nuno Mário da Fonseca Oliveira Antão
Rita Susana da Silva Guimarães Neves

Partido Social Democrata (PSD):

António Paulo Martins Pereira Coelho
Carlos António Páscoa Gonçalves
José António Freire Antunes
José de Almeida Cesário
Luís Filipe Alexandre Rodrigues
Nuno Maria de Figueiredo Cabral da Câmara Pereira

Partido Popular (CDS-PP):

Paulo Sacadura Cabral Portas

Partido Comunista Português (PCP):

Bruno Ramos Dias

A DIVISÃO DE REDACÇÃO E APOIO AUDIOVISUAL