



# Proprietários consideram controlo das rendas “violação do direito à propriedade”

Para a International Union of Property Owners e para a Associação Lisbonense de Proprietários, o controlo das rendas “viola o direito humano à propriedade” **P02**



# Proprietários consideram controlo das rendas “violação do direito à propriedade”

Para a International Union of Property Owners e para a Associação Lisbonense de Proprietários, o controlo das rendas “viola o direito humano à propriedade”



Uma das questões apontadas é o aumento do período transitório das rendas antigas implementado no ano passado, que passou de um máximo de sete para 13 anos

Este foi, aliás, o mote para a conferência “Rent control violates the human right to property”, no âmbito do International Property Day, que Lisboa acolheu na Pousada de Lisboa. Esta é a reunião anual dos representantes de mais de cinco milhões de proprietários urbanos a nível global.

David Magalhães, professor de Direito da Universidade de Coimbra, notou na ocasião que “quando os contratos são impostos além do tempo acordado entre as duas partes, esta é uma violação do direito de propriedade, especialmente quando a duração não é definida no tempo”, notando que “o uso livre, o usufruto e a disposição são a base deste direito”.

E acredita que “está mostrado que o controlo de rendas é ineficaz e apenas político. Mas tem de haver limites para a política, e os direitos humanos não podem ser só teóricos”, lembrando o Artigo 17º da Declaração Universal dos Direitos Humanos.

E, admitindo que existe um problema de habitação em Portugal, “se o Estado quer providenciar habitação, o esforço não pode ser exclusivo dos proprietários, a sociedade num todo deve contribuir com impostos para isso”, conclui.

## Instabilidade afasta o investimento

Luis Meneses Leitão, presidente da ALP, acredita que este condicionamento das rendas “não faz sentido num Estado de direito”, e mostra-se contra o anunciado agravamento do IMI no caso de imóveis devolutos e a possibilidade de obras e arrendamentos coercivos.

Diz ainda que para “devolver alguma confiança aos proprietários seria bom uma redução do IRS à medida que os contratos fossem renovados, e a imediata abolição do AIMI, que causou grande parte dos problemas que estamos a ter na habitação. Esse imposto não incide nos imóveis comerciais, e faz com que esse se-

tor seja preferido pelos investidores, que fazem as contas. Um proprietário com rendas congeladas paga AIMI mas um imóvel como o Centro Comercial Colombo, por exemplo, não paga”, aponta.

Por isso, acredita que “essas medidas não terão o efeito pretendido e vai gerar falta de confiança. Não é assustando os proprietários que o Estado vai conseguir que exista arrendamento”.

Miguel Marques dos Santos, da VdA Associados, também foi um dos oradores do evento, focando-se nos “avanços e recuos” da lei das rendas em Portugal nos últimos 30 anos. Segundo o especialista, depois de um período de mais de 50 anos de congelamento das rendas, que levou à degradação de muito património, “as novas leis são muito preocupantes e colocam o mercado em risco”.

Uma das questões apontadas é o aumento do período transitório das rendas antigas implementado no ano passado, que passou de um máximo de sete para 13 anos, e dá a possibilidade a alguns inquilinos de terem essa habitação para a vida. Isto gera “um grande problema de confiança no mercado- Estamos a dizer aos investidores que o mercado afinal vai ser diferente, e esta não é a forma de atrair investidores, que reagem a incentivos. O mercado está, assim, em risco”, acredita.

Stratos Paradias, presidente da UIPI, deu inclusive um exemplo de investidores chineses que conheceu em Atenas, que “estavam a trabalhar em Portugal há quatro anos no ramo imobiliário, e apostam agora na Grécia porque o mercado vai mudar aqui” e não têm tanta confiança no mesmo.