

Exmo. Senhor
Presidente do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

Rec. n.º 211A/93
Proc.: R-2305/90
Data: 1993-12-16
Área: A 2

ASSUNTO: HABITAÇÃO - CASA DE FUNÇÃO - CONTRATO DE ARRENDAMENTO - DIREITO À COMPRA.

Sequência: Acatada

1. Em queixa que me foi dirigida, a reclamante informa que é arrendatária de uma casa, sita em Mira- Sintra (Cacém), propriedade que foi do Fundo de Fomento de Habitação (FFH), entretanto extinto (30- Junho-88), e agora é do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), que sucedeu àquele.

A relação contratual de arrendamento teve início em 1- Setembro-77, mas o respectivo título (escrito) só veio a ser elaborado e assinado em 4 de Janeiro de 1985.

2. A arrendatária manifestou desde cedo o seu interesse em adquirir, por compra, a casa em questão o que, aliás, motivou uma resposta do ex- FFH (ofício de 5- Março-79) segundo a qual a satisfação de tal pretensão ficava só a aguardar a promulgação de diploma adequado.

Assim é que, mais tarde, e já no domínio do Decreto- Lei 141/85, de 22 de Abril, (sucessor de outros diplomas versando a mesma matéria) a interessada requereu a aquisição da sua casa, o que foi indeferido pelo agora IGAPHE com fundamento em que:

- a casa em questão é "casa de função" (art.º 9, n.º 1, al. c), do Decreto- Lei 797/76, de 6 de Novembro);
- a sua alienação a particular é proibida por lei (art.º 3 do Decreto- Lei 141/85, já referido).

3. Ora é precisamente aqui que reside o ponto essencial e único de toda esta questão, ou seja: a casa arrendada à reclamante é ou não "casa de função"?

Desde já se diga que, nos termos da primeira disposição legal citada, "casa de função" é aquela que se destina a "...proporcionar habitação a pessoa cuja fixação na região seja indispensável ao interesse público".

4. Na prática, o disposto no citado art.º 9, n.º 1, al. c), do Dec- Lei 797/76, só veio a adquirir estatuto próprio com a publicação do Despacho Normativo n.º 138/78, de 20 de Junho, o qual, precisamente em execução daquela disposição legal, definia formas de intervenção do ex- FFH (e outras entidades) na criação de "casas de função".

No ano seguinte e na sequência deste despacho normativo, veio a ser promulgado o Decreto Regulamentar n.º 56/79, de 22 de Setembro, que trata mais detalhadamente do regime jurídico das "casas de função".

Posteriormente e em execução do disposto no art.º 8 deste Decreto Regulamentar, foi publicado o Despacho Ministerial n.º 80/ SEHU/82, de 16 de Dezembro, que aprovou e determinou a minuta de contrato a usar no arrendamento das "casas de função".

5. Em face e por força dos textos legais acima enunciados, para que haja "casa de função" é necessário:

- acto administrativo, por parte da entidade proprietária, devidamente fundamentado, a atribuir o regime especial de "casa de função".

- despacho ministerial, a aprovar aquele acto administrativo.

- elaboração de título contratual de arrendamento em conformidade com o texto formulário legal.

6. Ora, no presente caso, verifica-se que nenhuma destas condições ou requisitos foram respeitados e cumpridos, isto é:

- não houve acto administrativo a atribuir a classificação de "casa de função".

- muito menos houve, lógica e necessariamente, despacho ministerial de aprovação.

- nem tão pouco o título contratual (escrito) de arrendamento, ou qualquer outro documento, respeita a fórmula (minuta) legalmente prescrita (muito pelo contrário).

Não há, pois, no caso em apreço, "casa de função".

7. Paralelamente, tendo presente os antecedentes "de facto" referentes a este caso, pode também verificar-se que, afinal, nunca o ex- FFH pensou, sequer, em atribuir à interessada uma "casa de função". Na verdade limitou-se a atribuir-

- lhe uma residência na localidade onde a mesma exercia a sua profissão, coisa que, sendo perfeitamente lógica, nem sequer precisa de ser justificada.

8. De facto:

- a relação contratual de arrendamento, constituída em 1 de Setembro de 1977 é anterior à promulgação dos diplomas que vieram definir o regime jurídico das "casa de função".

- quando foi elaborado e assinado o título contratual (escrito) de arrendamento, em 4- Janeiro-85, o mesmo não contém a mínima referência, não só de forma mas por qualquer expressão, à minuta aprovada e em vigor por força do citado despacho ministerial n.º 80/ SEHU/82.

- o título contratual usado é o de um contrato normal e em que até se faz referência expressa (Cls. IX) ao Decreto- Lei 49033 e Decreto Regulamentar 49034, ambos do ano de 1969 e dos quais nasceu o ex- FFH, e que nada tem que ver com "casa de função".

Assim, mais uma vez se diga, não há aqui nenhuma possibilidade de classificar a casa em que habita a reclamante como "casa de função"; logo, não é possível aplicar-lhe as restrições que oneram e impedem a venda de tal tipo de casa a particulares.

9. Contra a argumentação e conclusão acima exposta, o IGAPHE deduziu três ordens de argumentos que se pretendem justos e levam a conclusão contrária. Todavia, em boa verdade e salvo sempre o devido respeito, eles não resistem a um exame crítico.

10. Em primeiro lugar invoca-se um documento que contém uma declaração de compromisso, assinado pela interessada e no qual se diz que esta deixará a casa que lhe foi dada de arrendamento quando deixar de exercer a sua profissão na respectiva localidade.

Todavia repare-se:

- trata-se de um documento inidentificado, nomeadamente sem qualquer timbre ou indicação de origem, embora no seu texto haja uma referência a "comunidade local" e "comissão de moradores".

- é uma simples declaração unilateral que não foi elaborada, nem apresentada, nem exigida nem sequer dirigida ao então FFH.

- quando do primeiro pedido da interessada dirigido ao ex- FFH para adquirir, por compra, a casa em questão, foi a própria "comissão de moradores" que, não fazendo nenhuma oposição a tal pedido, veiculou e apresentou este junto do ex- FFH, que também se não opôs, o que é tanto mais de salientar quanto é certo que, na data daquele ofício (5- Março-79), já estava em vigor o Despacho Normativo n.º 138/78, acima referido.

- por último, e seja qual for o significado que se queira dar a tal documento, a verdade é que ele não contém nem pode conter em si, virtualidade jurídica para se substituir às prescrições legais cujo exacto cumprimento é a forma única, legalmente aceite, para classificar uma casa como "casa de função".

11. Em segundo lugar, argumentou- se que a atribuição da casa à interessada - a aceitar- se que não se trata de uma "casa de função" - deveria então ter seguido as regras do Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 11 de Agosto, o que, no presente caso, não ocorreu.

Este argumento não colhe:

- se, na forma de atribuição da casa, houve "irregularidade", ela é do ex- FFH, que deve, então, sofrer as respectivas consequências (e não tirar os proveitos que pretende...), e não da interessada e arrendatária que, por isto, não pode ser penalizada.

- contudo o tempo entretanto decorrido, desde 1 de Setembro de 1977, sanou qualquer irregularidade que nem sequer pode ser agora invocada.

- o Decreto Regulamentar n.º 50/77, acima referido, é de 11 de Agosto, pelo que entrou em vigor poucos dias antes do início da relação contratual de arrendamento entre a interessada e o ex- FFH (1 de Setembro de 1977) e na sequência de negociações que são anteriores à entrada em vigor daquele diploma, pelo que não admira que o mesmo não tenha sido aplicado neste caso (o que, aliás, aconteceu com muitos outros casos - mas nem por isso consideradas "casas de função").

12. Finalmente argumentou- se ainda com um outro caso, alegadamente idêntico ao que aqui nos ocupa, e que foi objecto de acção judicial cuja sentença final deu razão à posição que interessa ao IGAPHE.

Mas a verdade é que não existe identidade entre os dois casos - o judicial e o nosso - uma vez feita a sua análise:

- no caso judicial foi a própria interessada e autora na acção que reconheceu, perante o Tribunal, que a casa questionada era "casa de função", pelo que nem sequer chega a haver controvérsia sobre este ponto essencial.

- aliás a referida casa foi objecto de um acto administrativo por parte da Câmara Municipal local, que a classificou como "casa de função", e isto antes de a mesma ter sido dada de arrendamento.

- por último o que motivou, afinal, a decisão útil da sentença em apreço em consequência do que foi negado à autora o direito à aquisição da casa questionada, foi o facto de a mesma já não residir na referida casa.

Ora e ao contrário de tudo o que se acaba de enunciar, no nosso caso, a interessada nunca deixou de residir na casa que lhe foi arrendada; pôs sempre em causa a sua classificação como "casa de função" e nunca a mesma foi objecto, ao menos, de um simples acto administrativo por parte do ex- FFH que a classificasse como tal.

13. Em face do exposto, tenho por bem RECOMENDAR a V.Exa, nos termos do art.º 20.º, n.º 1, al. a) da Lei 9/91 de 9 de Abril, o seguinte:

Que seja reconhecido à interessada a possibilidade de adquirir, por compra, a casa em que tem vindo a residir, como arrendatária, desde 1 de Setembro de 1977, ao abrigo das disposições do Decreto- Lei 141/85, de 22 de Abril, que facultam tal aquisição, nos mesmos termos em que, aliás muito justamente, se tem feito em todos os outros casos semelhantes, sendo certo que a referida casa, nunca tendo sido classificada nem arrendada como "casa de função", não está sujeita nem pode sofrer as restrições legais que enervam este tipo de caso.

como casa de reunião , não está sujeita nem pode sofrer as restrições legais que oneram este tipo de casa.

0 PROVIDOR DE JUSTIÇA

JOSÉ MENÉRES PIMENTEL