

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO

30 MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS

DINAMIZAR, CREDIBILIZAR, ESTABILIZAR, DISCIPLINAR E FISCALIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO

Temos 1.500.000 casas a mais do que o número de famílias. Temos 1,7 casas por família. Temos 723 mil casas vagas e devolutas. Temos milhares de famílias e de jovens sem casa ou em casas sem as devidas condições de habitabilidade e conforto, ou em casas sobrelotadas, ou em alojamento informal, ou sem acesso a casa mesmo com emprego e rendimentos e, mais recentemente, com o crescimento dos sem abrigo.

Estamos no pelotão da frente quanto ao preço das rendas e quanto ao preço das casas e estamos no pelotão de trás quanto aos rendimentos (salários e pensões) da grande maioria das famílias e dos jovens.

Temos milhares de famílias com taxas de esforço médias, tanto nas rendas como nas prestações de aquisição, superiores a 40/50% do seu rendimento.

A nível europeu estamos no último lugar quanto ao acesso à habitação por parte dos jovens, situação interligada às dificuldades de entrada no mercado de trabalho, em encontrar trabalho e empregos estáveis e salários suficientes para conseguir uma casa para viver que seja digna e possam pagar, em arrendamento ou aquisição.

Temos uma imigração intensa e diversificada, necessária e imprescindível quer demográfica, quer social, quer economicamente, em boa parte sem o necessário acolhimento e apoio das entidades públicas, alvo de acusações torpes e sem fundamento, de discriminações, desrespeito e xenofobia inaceitáveis, exploração no trabalho com condições salariais e laborais degradantes, e mesmo clandestino e escravizado, perante a complacência das autoridades e, quanto à habitação, com a recusa sistemática de arrendamentos, vivendo em alojamentos sobrelotados, precários e insalubres.

A situação presente, fortemente agravada com a insuficiente oferta e uma escalada de preços insuportável para a maioria das famílias, impõe decidir e avançar com medidas e programas cada vez mais urgentes que atenuem e perspetivem a resolução dos graves e estruturais problemas da habitação em Portugal.

Uma política de habitação justa e equilibrada tem de considerar que o direito à propriedade, que não se contesta, não se pode sobrepor ao direito à habitação. Pelo contrário, o direito à habitação deve prevalecer sobre o direito à propriedade tendo em conta que a **propriedade urbana** deve estar disponibilizada para cumprir a razão para

que foi construída, isto é, cumprir a sua **função económica e social**, pelo que não se pode aceitar a existência de casas vagas e devolutas, muito menos com a dimensão existente em Portugal onde cerca de 13% do stock habitacional se encontra devoluto e uma em cada quatro casas construídas depois de 2006 se encontra vaga.

A par da educação, da saúde, da justiça e da segurança, a habitação é, também, um pilar das funções do Estado, apesar de bastante ignorada e maltratada. De acordo com o estabelecido na **Constituição da República e na Lei de Bases da Habitação**, a satisfação do direito à habitação é uma obrigação do Estado **pelo que é da competência do Governo definir, financiar, aplicar e desenvolver** a política de habitação adequada às necessidades da população residente, designadamente dirigida aos extratos de menores rendimentos e mais vulneráveis.

Sendo o arrendamento uma solução para a satisfação do acesso à habitação, as propostas de medidas aqui apresentadas assentam primordialmente neste tipo de utilização, enquadrando-as com a sua **função económica e social**.

Face a este quadro de continuada emergência habitacional a Associação dos Inquilinos Lisbonenses, propõe 30 medidas que considera necessárias, urgentes e prioritárias para o Mercado de Arrendamento Urbano.

1. **Regular e registar** o mercado de arrendamento a exemplo de outras atividades económicas, como o Alojamento Local, criando a **PLATAFORMA NACIONAL DE REGISTO DO ARRENDAMENTO**, obrigatório para todos os agentes, locadores e operadores que atuam e intervêm neste mercado.
2. **Revogar a legislação** do arrendamento de 2012 e alterações subsequentes, produzindo e aprovando dois novos regimes regulamentares, **um para o arrendamento habitacional e outro para o arrendamento não habitacional**.
3. **Estabelecer** no arrendamento habitacional um período mínimo contratual e suas renovações que garantam confiança, estabilidade e continuidade às partes de modo a proporcionar aos arrendatários uma morada estável e de acordo com as suas necessidades e aos senhorios um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.
4. **Credibilizar** o arrendamento habitacional instituindo, com respaldo público, um **SEGURO DE RENDA**, da responsabilidade do senhorio, e um **SEGURO MULTIRISCOS**, da responsabilidade do inquilino, ambos universais e obrigatórios de modo a terem prémios acessíveis, eliminando outras garantias abusivas e excessivas, como cauções ou fianças.
5. **Fiscalizar** o mercado criando uma **AUTORIDADE FISCALIZADORA DO ARRENDAMENTO**, ou cometer esta função a uma autoridade já existente, dando-lhe os meios adequados - financeiros e logísticos - para o seu cabal exercício.
6. **Estimular o arrendamento** elaborando e aprovando programas que concedam vantagens e benefícios a quem coloca a sua casa para arrendar, com contratos duradouros, renováveis e com rendas comportáveis.
7. **Estabelecer uma política fiscal** compreensível e estável, escalonada e progressiva, sobre o rendimento das rendas habitacionais em ordem a combater a especulação e a espiral de aumento das rendas, tendo em conta a função económica e social do arrendamento.

8. **Aumentar a dedução fiscal** aos inquilinos habitacionais, na sua percentagem e no seu limite, das rendas que pagam como forma de também incentivar o arrendamento.
9. **Estabelecer um padrão de controlo de rendas**, seja por um limite face à área do locado, seja por condicionar ao valor patrimonial tributário do locado, seja por as limitar ao rendimento dos arrendatários, seja por medidas fiscais de benefícios ou penalizações, ou um mix de medidas cumulativas.
10. **Eliminar o protecionismo excessivo**, as isenções e os benefícios fiscais desnecessários e de favor à propriedade, a fundos imobiliários e a investidores estrangeiros com a estafada desculpa de captar investimento.
11. **Fiscalizar a origem dos capitais** investidos e a investir alargando a obrigatoriedade de registo de beneficiário efetivo da propriedade e rever os programas dos vistos gold e dos residentes não habituais por serem profundamente discriminatórios e injustos para com os outros residentes, além de incentivarem a especulação imobiliária e alimentarem a escassez de oferta.
12. **Continuar a proteger** os contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 1990, mantendo a cláusula de salvaguarda relacionada com a idade igual ou superior a 65 anos e/ou o grau de deficiência igual ou superior a 60%.
13. **Proteger, garantir e apoiar** a manutenção dos arrendamentos de coletividades, de comércio tradicional e de proximidade, de lojas classificadas como históricas ou outras atividades localmente consideradas relevantes.
14. **Travar e impedir** os despejos, as oposições não fundamentadas à renovação dos contratos de arrendamento e as demolições no sentido de não permitir, em nenhuma circunstância, despejos sem alternativas dignas ou meios de subsistência suficientes, devendo forçosamente analisar-se a situação familiar e encontrar-se os meios adequados para o apoio às famílias em caso de incapacidade financeira para manter a habitação e apoiar o realojamento das famílias quando vítimas de despejo.
15. **Extinguir o BAS-Balcão do Arrendatário e do Senhorio** atribuindo a resolução dos conflitos à esfera judicial, Tribunais Comuns, ou em alternativa ou em complementaridade, a Tribunais Especializados de modo a manter na esfera judicial a garantia dos direitos das partes e a resolução dos conflitos.
16. **Estancar a alienação** de habitação pública, reabilitando e disponibilizando o património público vago e devoluto vocacionado para habitação, alocando o existente a bolsas para arrendamento com rendas comportáveis, prioritariamente para jovens e famílias de rendimentos médios e médio-baixos e disponibilizar habitação e terrenos públicos para cooperativas de utilizadores com contratos em direito de superfície de longa duração.
17. **Combater as casas vagas e devolutas** com incentivos e medidas administrativas e fiscais, com vista a provocar, no curto prazo, que uma parte significativa de habitações vagas e devolutas possam ser disponibilizadas e inseridas no mercado de arrendamento.
18. **Articular** políticas públicas com o setor privado, cooperativo e social com vista aumentar a oferta de habitação a curto/médio prazo, garantindo que as medidas previstas de redução fiscal, ou outras, resultam na efetiva redução do preço final da construção, impedindo os operadores de se apropriarem deste ganho mantendo ou mesmo aumentando os preços.
19. **Contratualizar** com os promotores imobiliários a disponibilização de pelo menos 25% de locados para arrendamento a preços comportáveis no âmbito das contrapartidas de novas construções em terrenos públicos.

20. **Desenvolver** a construção de habitação pública para alcançar no **médio prazo** um parque habitacional de pelo menos **5% a nível nacional**, para responder minimamente às necessidades de habitação e que permita projetar a assunção do Estado e dos Municípios como agentes de produção e gestão de habitação.
21. **Inscriver** anualmente no Orçamento do Estado as verbas necessárias - **1% a 2% do PIB** - para investimento e conservação da habitação pública e garantir a execução dos programas de apoio à habitação e ao arrendamento.
22. **Reintroduzir** o programa de rendas resolúveis – **25 a 30 anos** - como forma de aquisição de habitação menos onerosa e mais segura.
23. **Desenvolver** com as universidades e politécnicos a utilização de património público vago e devoluto para alojamento de estudantes.
24. **Aproveitar** a propriedade pública para recriar as casas de função para alojamento de pessoal e suas famílias quando deslocados em funções públicas.
25. **Desenvolver** um programa específico de financiamento de obras de reabilitação e regeneração, com redução do IVA para a taxa de 6%, nas habitações comprovadamente destinadas e sujeitas a arrendamento permanente.
26. **Fiscalizar e combater** e as habitações sobrelotadas, devendo o Estado e os Municípios oferecerem alternativas de habitação digna aos grupos vulneráveis que se encontram nesta situação.
27. **Manter o apoio** às rendas constante no DL nº 20-B/2023 e alargar, por de elementar justiça, a todos os arrendatários que cumpram quesitos de rendimento e taxa de esforço, independentemente do ano da celebração do contrato, de renovações e/ou de aditamentos.
28. **Tomar medidas cautelares** e protetoras das famílias quanto ao aumento dos juros e seu impacto nas prestações e na taxa de esforço, bem como transpor a diretiva europeia 2021/2167 destinada a proteger os devedores e permitir-lhes renegociar com o banco credor o crédito problemático e em mora antes da venda do mesmo a fundos abutres, o que em regra resulta na perda da casa e da poupança entretanto constituída.
29. **Conter a já exagerada** transformação de edifícios habitacionais em alojamento turístico e regular as funções do alojamento local e similares e outros estabelecimentos turísticos e hoteleiros, em linha com as recomendações aprovadas no Parlamento Europeu, impedindo que conflituem com a função social da propriedade e uso residencial do edificado, promovendo um mix social e funcional, especialmente nos centros históricos, e incentivar a reversão de habitações do uso turístico para uso no arrendamento habitacional.
30. **Permitir**, transitoriamente, aos arrendatários manifestar os contratos na Autoridade Tributária em substituição dos senhorios quando incumpridores introduzindo as penalizações adequadas.

NÃO PODE HAVER CASAS SEM GENTE NEM GENTE SEM CASA

MAIO 2025