



NOTA À COMUNICAÇÃO SOCIAL

Nº 10/2025

29 de setembro de 2025

GOVERNO ATACA OS INQUILINOS

1. A Associação dos Inquilinos Lisbonenses assistiu com espanto, incredulidade e decepção total às medidas anunciadas pelo Governo para a área da Habitação.
2. O anúncio, que nos fez regressar ao Conselho de Ministros de dezembro de 2011 onde aprovou a proposta de alteração ao NRAU, e depois designada Lei Cristas, apresenta um conjunto de medidas desfasadas da realidade económica e social dos portugueses que irão contribuir e acelerar a crise da habitação que se vive em Portugal.
3. Estas medidas são ideologicamente ultraliberais e desreguladoras do mercado, e intentam reduzir ao mínimo e desarticular a resposta pública ao grave problema da habitação, agravando as desigualdades, fragilizando a segurança habitacional e degradando as condições de acesso à habitação digna.
4. São medidas em que é próprio Governo a estimular a subida do preço da Habitação.
5. O INE informou recentemente que o preço das casas no segundo trimestre deste ano disparou 17,2% face ao ano anterior, sendo agora o preço médio das casas à venda em Portugal de 414 mil euros, um aumento de 18% em apenas um ano.
6. As rendas recentes ascendem, em média, a 1.300 euros, mais 4% do que no ano passado, conforme dados do barómetro mensal do portal imobiliário IMOVIRTUAL sobre a evolução dos preços, o que torna Portugal um dos países da OCDE em que as famílias têm maior dificuldade no acesso à habitação e ao arrendamento.
7. As rendas subiram de tal modo que os portugueses com os contratos mais recentes já necessitam de 83% do seu rendimento para cobrir os custos com o arrendamento, muito para além da recomendação da taxa de esforço de 30/35%.
8. Afirmar que o valor de **2300 euros é um valor "moderado"** é uma ofensa e um ultraje ao povo português e aos inquilinos, atuais e futuros, num País em que o Salário Mínimo Nacional se situa nos 870 euros, em que cerca de 60% dos trabalhadores têm salários brutos inferiores a 1.000 euros, e em que o salário médio bruto mensal por trabalhador em Portugal é de 1.741 euros.
9. Eliminar a renda acessível, indubitavelmente irá pressionar e agravar os preços do arrendamento, contribuirá imediatamente para a escalada dos mesmos, e levará a um aumento dos incumprimentos e dos despejos.
10. Incentivar a passagem de contratos de arrendamento de longa duração para contratos de curta duração, promoverá a precaridade e desprotegerá ainda mais os inquilinos no seu direito à habitação.
11. Tornar os despejos mais fáceis constitui outro grave retrocesso, não sendo admissível que, em nome da eficiência ou da suposta simplificação, se reduzam garantias

de estabilidade para os arrendatários que muitas vezes vivem em situação económica precária.

12. Concede mais uma benesse fiscal para os rendimentos prediais, independentemente de o proprietário deter uma casa ou dezenas delas, que passam a ser tributados em apenas 10% caso se enquadrem no valor da “renda moderada”.
13. Concede, para os inquilinos, um parco aumento do limite da dedução das rendas para 900 euros em sede de IRS, deixando de fora de qualquer dedução, quer os mais de 40% dos inquilinos que não declaram IRS, quer os inquilinos com contratos anteriores a 1990 e que têm rendas atualizadas.
14. Baixar o IVA na construção para imóveis até 648 mil euros, destina-se claramente a privilegiar e favorecer uma construção cujos preços não corresponderão às necessidades de quem procura arrendar ou comprar habitação.
15. Agravando a crise, retirou do PRR mais de 390 milhões de euros à habitação, reconduzindo a maior parte deste valor (350 milhões) para a garantia pública para aquisição de habitação jovem, estimulando assim a procura e a venda de imóveis fazendo crescer progressivamente o seu preço.
16. Com estas medidas, o Governo PSD/CDS aprofunda e robustece a liberalização e a selvajaria do mercado de habitação e do arrendamento, entregando um direito constitucional à especulação imobiliária e das rendas.
17. A AIL critica também, e duramente, a medida de venda de património público, claramente destinado à especulação, de que é um exemplo escandaloso o edifício do Conselho de Ministros, que deveria ser convertido em habitação a preços acessíveis, e que a Câmara Municipal de Lisboa deveria ter reivindicado para si se cumprisse o seu papel.
18. A AIL insiste que se considere a sua proposta, aprovada em Assembleia de Inquilinos realizada em 31 de maio de 2025, contendo **30 MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS, para REGULAR, REGISTAR, FISCALIZAR, DINAMIZAR, CREDIBILIZAR, ESTABILIZAR E DISCIPLINAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO**, que se junta.
19. A AIL insiste que se considere como exequível no Orçamento do Estado para 2026 a sua proposta de **deduções fiscais para os inquilinos**, em sede de IRS, que se junta.
20. A AIL continuará a sua intervenção e ação na justa luta pela concretização do direito à habitação.
21. A AIL intervirá, como sempre, para reverter medidas lesivas do direito à habitação.

A Direção



Pedro Ventura
Presidente

**NÃO PODE HAVER CASAS SEM GENTE
NEM GENTE SEM CASA**

**HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO
MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS**

APROVADAS

ASSEMBLEIA DE INQUILINOS

**31 Maio
2025
15 horas**

**Auditório do Metro
Estação Alto dos Moinhos
Linha Azul**

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONSES

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. **Inscrever** 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

ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2026

REGULAR, REGISTRAR, FISCALIZAR, ESTABILIZAR, CREDIBILIZAR E DINAMIZAR O MERCADO DE ARRENDAMENTO

Insistimos em que o presente contexto é de inqualificável e crescente dificuldade no acesso à habitação, em particular ao arrendamento, devido a um mercado desregulado, disfuncional, desarticulado, instável, precário, inseguro, desacreditado, e até clandestino, de oferta insuficiente e de rendas em crescendo contínuo, com o beneplácito das políticas públicas.

Evidenciamos que a taxa de esforço dos inquilinos já ultrapassa os 50%, mesmo nos contratos anteriores a 1990.

Mantemos que os inquilinos pagam rendas demasiado elevadas e não vêm medidas concretas, necessárias, efetivas e urgentes que regulem, registem, fiscalizem, estabilizem, credibilizem e dinamizem o mercado de arrendamento.

Estamos, em comparação com os 27 países membros da EU, 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.

Afirmamos que as recentes medidas de apoio à procura não aumentaram a oferta e vieram agravar ainda mais o preço das casas e das rendas.

Não se pode continuar assim! Fazendo notar as **30 MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS** que aprovou em 31 de maio, e divulgou, a AIL insiste em algumas **medidas mais urgentes** com vista a aumentar a oferta, a satisfazer a procura e a reduzir as rendas e a regular o mercado de arrendamento.

É pois tempo:

1. De **constituir** uma **PLATAFORMA NACIONAL DE REGISTO DO ARRENDAMENTO** (a exemplo do AL) onde os proprietários, agentes, locadores e operadores que atuam e intervêm no mercado de arrendamento registem, obrigatoriamente, os locados arrendados ou para arrendar.
2. De **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.
3. De **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 as cauções, as fianças e outras.
4. De **alterar** a legislação do arrendamento habitacional e **adotar** uma legislação própria para o arrendamento não habitacional.
5. De **mobilizar** dezenas de milhar de casas vagas, públicas e privadas, primordialmente disponibilizadas para o mercado de arrendamento.
6. De **estabelecer** um padrão de controlo de rendas condicionando-as, por exemplo, ao Valor Patrimonial Tributário do locado, ajustando benefícios e penalizações fiscais.

7. De adotar uma política fiscal escalonada e progressiva sobre o rendimento das rendas que tenha em conta a função económica e social do arrendamento.
8. De rever, corrigir e melhorar o regime de apoio extraordinário à renda face às graves irregularidades verificadas desde o início da sua aplicação em 2023, conforme a AIL questionou e apontou e de prolongar a sua vigência para além de 2028.

DEDUÇÕES FISCAIS PARA O ARRENDAMENTO HABITACIONAL

No quadro da discussão fiscal do **ORÇAMENTO DO ESTADO** para 2026, **em sede de IRS**, por fiscalmente apropriadas e de elementar justiça, melhorar as deduções fiscais dos inquilinos habitacionais tomando as seguintes medidas:

1. A dedução de todas as rendas habitacionais, sem exceções, independentemente do ano da celebração do contrato ou do valor da renda, por não ser aceitável nem compreensível manter a discriminação relativa às rendas dos contratos celebrados antes de 1990, havendo que considerar que estas rendas também têm vindo a ser regularmente atualizadas.
2. A atualização do montante da dedução dos atuais 15% para o mínimo de 20% face ao valor crescente das rendas.
3. A atualização do limite mínimo da dedução para duas vezes o valor do IAS-Indexante dos Apoios Sociais.
4. Conceder aos arrendatários habitacionais a dedução dos gastos realizados com obras nos locados arrendados em substituição dos senhorios, quando devidamente autorizadas, nos mesmos moldes em que estes os deduzem.

Não cremos que estas quatro medidas tenham impactos relevantes ou inoportáveis na despesa estimada no ORÇAMENTO DO ESTADO para 2026 ou, se alguns impactos possam ter, decerto serão acomodáveis nas contas públicas porquanto, considerando o crescente valor das rendas dos novos contratos e considerando as rendas atualizadas pelos coeficientes anuais, acumulado de 11,65% no triénio, (6,94% em 2024, 2,16% em 2025 e 2,25% para 2026), bem como um possível maior número de contratos de arrendamento manifestados na AT, o que comportará um significativo aumento da receita fiscal permitindo assim acolher estas medidas.

Setembro de 2025