



HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO

É preciso e urgente, cada vez mais urgente, ir mais longe na concretização do acesso à habitação, quer para satisfação da necessidade de todos a uma morada, mas também como a consagração do direito humano universal, inalienável e incondicional, consignado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa.

A satisfação do direito à habitação é uma obrigação do Estado português, competindo ao Governo definir a política de habitação adequada a este desiderato.

O direito à habitação deve prevalecer sobre o direito à propriedade, sem que este se questione, tendo em conta que esta deve estar e ser disponibilizada para cumprir a razão para que foi construída, isto é, a sua função económica e social.

O arrendamento é uma das principais formas de

satisfação do direito e de acesso à habitação por parte dos cidadãos, designadamente nos maiores aglomerados populacionais, as cidades e suas periferias.

O recente aumento das taxas de juro face ao enorme impacto que tem nas prestações aos bancos, no aumento da taxa de esforço sobre o orçamento familiar e nos riscos de incumprimento podendo resultar na perda das casas aos bancos e na perda da habitação e da poupança resultante do investimento acarretou para milhares de famílias uma enorme preocupação.

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 que atenuem e resolvam os graves problemas da habitação em Portugal.



VINTE E TRÊS MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS

(Apresentadas ao Governo em 8 fevereiro 2023)

Face ao atual quadro de emergência habitacional, a Associação dos Inquilinos Lisbonenses, propõe:

1. Revogar a legislação do arrendamento de 2012 (Lei Cristas/Passos Coelho) e alterações subsequentes, produzindo e aprovando novos regimes jurídicos sobre o arrendamento habitacional, o arrendamento não habitacional, as rendas, as obras, de forma a normalizar e complementar (evitando as sobreposições) este campo jurídico.
2. Regular, registar, fiscalizar e disciplinar o mercado de arrendamento com vista à sua dinamização e credibilização, ao aumento da oferta e à redução das rendas, classificando o arrendamento urbano como uma atividade económica submetida ao interesse comum e à função social da propriedade.
3. Combater os devolutos, com medidas administrativas e fiscais, designadamente tomando posse de locados e agravando impostos, com vista a incentivar, no curto prazo, que uma parte significativa de habitações agora devolutas possam ser disponibilizadas para o arrendamento.
4. Adotar uma política fiscal uniforme sobre o rendimento das rendas, independentemente da natureza do proprietário, com taxas autónomas e sem englobamento, de forma escalonada e progressiva em ordem a combater a especulação das rendas.
5. Alargar a dedução fiscal e aumentar o seu valor a todas as rendas pagas pelos inquilinos habitacionais como forma de incentivar o arrendamento.
6. Rever e eliminar isenções e benefícios fiscais, excessivos e de favor, à propriedade, a fundos imobiliários e a investidores estrangeiros com a estafada desculpa de captar investimento, designadamente os programas dos vistos gold e dos residentes não habituais, uma vez que são profundamente discriminatórios para os residentes nacionais.
7. Articular políticas públicas com o setor privado, cooperativo e social com vista aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços comportáveis.
8. Elaborar e aprovar um programa que estimule o arrendamento, concedendo vantagens a quem coloca a sua casa para arrendar.
9. Elaborar e aprovar um programa de construção de habitação pública, que responda às necessidades atuais de habitação e que permita projetar a evolução futura, em que o Estado e as Autarquias Locais se assumam como agentes de produção de habitação.
10. Inscrever anualmente no Orçamento do Estado as verbas necessárias e suficientes para investimento em habitação pública e para a execução dos programas de apoio à habitação e ao arrendamento.
11. Desenvolver um programa específico de financiamento de obras de reabilitação das habitações sujeitas a arrendamento.
12. Desenvolver com as universidades e politécnicos um programa de construção de residências universitárias.
13. Generalizar contratos de arrendamento de média e longa duração, ao invés de contratos de arrendamento de curta duração.
14. Estancar a alienação de habitação pública e que se aloque a existente a bolsas para arrendamento a preços acessíveis, prioritariamente, para jovens e famílias de rendimentos médios e médio-baixos.

15. Proteger os contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, mantendo a cláusula de salvaguarda para os maiores de 65 anos e com grau de deficiência superior a 60%.
16. Combater a informalidade e clandestinidade no arrendamento, com a criação de uma plataforma nacional para o registo obrigatório dos locados arrendados ou para arrendar, de forma a monitorizar a evolução do mercado de arrendamento.
17. Fiscalizar o estado das casas aquando da sua entrada no mercado de arrendamento e durante a sua utilização.
18. Combater as habitações sobrelotadas, devendo o Estado oferecer alternativa de habitação digna aos grupos vulneráveis que se encontram nesta situação.
19. Fiscalizar o alojamento de imigrantes cuja situação é genericamente degradante e não pode ser admitida.
20. Travar e impedir os despejos 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.
21. Extinguir o BNA – Balcão Nacional do Arrendamento, ou mantê-lo somente como a plataforma nacional para o registo obrigatório dos locados arrendados ou para arrendar, sejam privados, públicos, sociais ou cooperativos, independente do respetivo regime de arrendamento.
22. Atribuir a resolução dos conflitos à esfera judicial, seja aos Tribunais Comuns e aos Julgados de Paz, seja, em alternativa ou complemento, a Tribunais Especializados ou Centros Arbitrais dirigidos por magistrados de modo a manter na esfera judicial a garantia dos direitos das partes.
23. Quanto ao aumento dos juros e seu impacto nas prestações e na taxa de esforço das famílias, impõe-se, como medidas cautelares:
 - a. Suspensão do contrato de crédito durante um período razoável, consoante os rendimentos das famílias, escalonando-os;
 - b. Manutenção das famílias nas habitações adquiridas mediante o pagamento ao banco credor de uma renda que não ultrapasse uma taxa de esforço de 20% sobre os seus rendimentos;
 - c. Durante este período estes créditos não afetariam os balanços dos bancos, não sendo considerados malparados ou provisionados;
 - d. Após o período de suspensão, retomar-se-ia o cumprimento do contrato de crédito;
 - e. Em alternativa, reduzir a prestação mensal, juros incluídos, para uma taxa de esforço que não ultrapasse os 20% sobre os rendimentos das famílias.

**Estado responde
à crise habitacional
com intervenção
de 900 milhões
no mercado privado**

**Retrato de um
país de casas
vazias, rendas
altas e pouca
construção**

Portugal entre os dez países da zona euro onde habitação ficou mais cara

Cerca de 684 mil pessoas vivem com sobrecarga de custos

Há milhares de moradores nas cidades que gastam mais de 40% do rendimento

Renda média sobe 48,7% e atinge valores recordes

Há cada vez mais portugueses com chuva em casa

Nos últimos oito anos, mais 300 mil pessoas passaram a viver com infiltrações em casa. Um quinto da população vive sem aquecimento

e/ou pelas janelas e 16,4% não conseguem manter os domicílios quentes. O relatório "Habitação na Europa 2022" do Eurostat, divulgado este mês, mostra que Portugal está entre os países com pior desempenho nestes dois parâmetros. As casas com infiltrações de água, que sempre esteve pior (39,1%),

Bancos 'afastam' jovens da compra de casa

Em 2019, essa c

sentido de por de por 2020, a Ainda a país da t maior p

Precariedade é entrave na hora de pedir empréstimo

Prestação da casa volta a disparar e mais de 70% são juros

Portugal é o país da UE em que os jovens saem mais tarde de casa dos pais: aos 33,6 anos

Agravamento da prestação chega a 54% dos créditos à habitação até Fevereiro

Perda de poder de compra agravou acesso à habitação em todo o país

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Fundada em 11 de Março de 1924
Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Data: Fevereiro 2023
Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
Tel. 218 854 280
Administração de Condomínios:
Tel. 218 854 296 / 7
E-mail: condominio@ail.pt
E-mail: ail@ail.pt www.ail.pt

Delegações:
Almada: R. Espatários, 23 B — Tel. 212 769 061
Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.— Tel. 214 945 776
Barreiro: R. Dr António José de Almeida, 73 A — Tel. 212 079 255
Setúbal: Av. Luísa Todi, 163 - 1 E — Tel. 265 239 592