



## HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO

**E** 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.

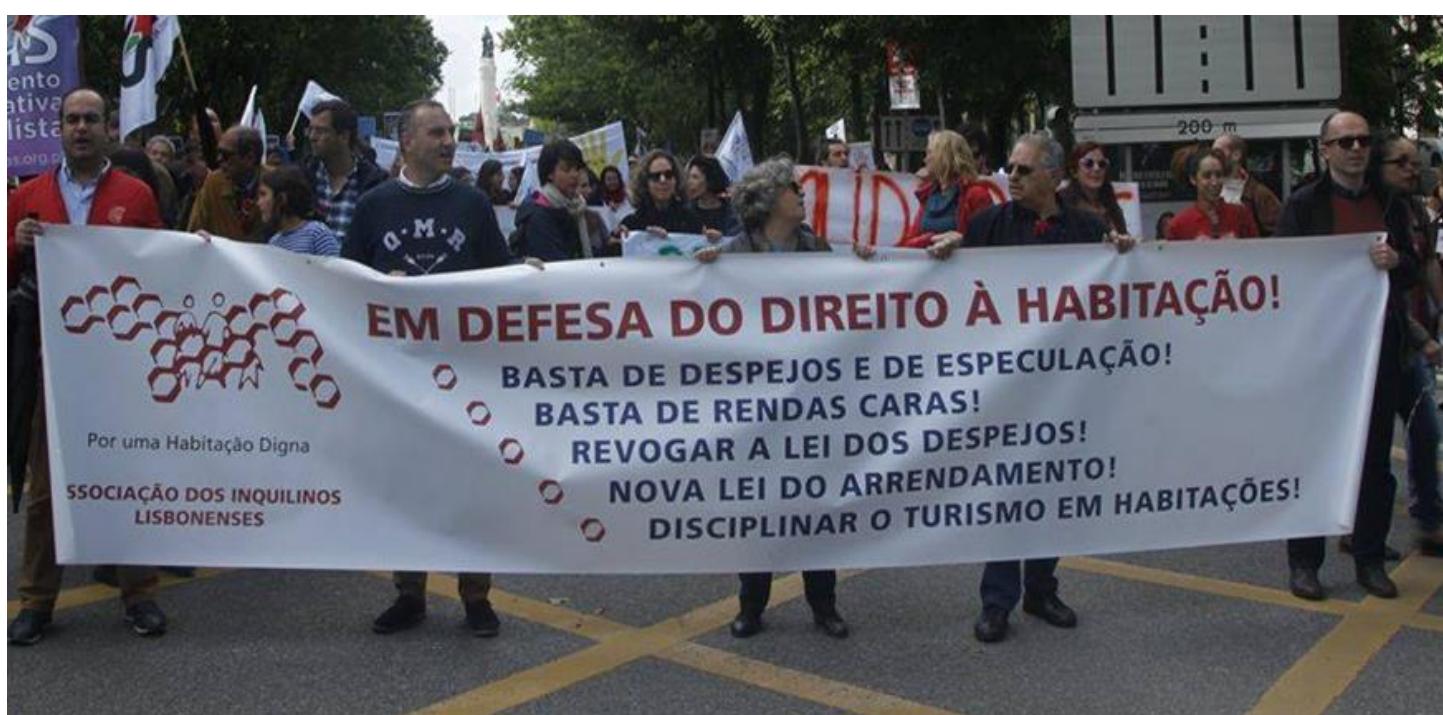
O direito à habitação deve prevalecer sobre o direito à propriedade, sem que este se questione, tendo em conta que esta deve estar e ser disponibilizada para cumprir a razão para que foi construída, isto é, a sua função económica e social.

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 dação 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 in-
- vestimento, 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 relojamento.
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, seja 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:
- Suspensão do contrato de crédito durante um período razoável, consoante os rendimentos das famílias, escalonando-os;
  - 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;
  - Durante este período estes créditos não afetariam os balanços dos bancos, não sendo considerados malparados ou provisionados;
  - Após o período de suspensão, retomar-se-ia o cumprimento do contrato de crédito;
  - 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

**Renda média sobe 48,7% e atinge 1.600 euros**

## 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 2020" do Eurostat, divulgado este mês, mostra que Portugal é um dos países com pior desempenho nestes dois parâmetros. Nas casas com infiltrações de água, Chipre está pior (39,1%).

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

Agora o custo da prestação chega a 54% dos créditos à habitação até Fevereiro

# Cerca de 684 mil pessoas vivem com sobrecarga de custos

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

Proprietários retiram do mercado 89% dos quartos que eram para estudantes

## Precariedade é entrave na hora de pedir empréstimo

Bancos 'afastam' jovem da compra de casa

Em 2019, essa tendência sentida no final de 2018 se intensificou. Ainda assim, Portugal é o país da União Europeia com maior percentagem de pessoas que pagam mais de 40% do rendimento para pagar a casa.

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

**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