



NESTES 50 ANOS DE LIBERDADE E DEMOCRACIA NÃO DEVIA HAVER CASAS SEM GENTE NEM GENTE SEM CASA

Temos praticamente 1,5 casas por família, mas temos milhares de casas vagas e devolutas e milhares de famílias sem casa ou em casas sem as devidas condições de habitabilidade e conforto.

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) das famílias e dos jovens.

Temos taxas de esforço médias, tanto nas rendas como nas prestações de aquisição, superiores a 50% do rendimento médio das famílias.

A nível europeu estamos no último lugar quanto ao acesso à habitação por parte dos jovens que, em média, só conseguem sair de casa dos pais aos 36 anos, situação interligada às dificuldades de entrada no mercado de trabalho, em encontrar trabalho e empregos estáveis e salários suficientes e dignos e, naturalmente, em 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 social quer economicamente, mas sem o necessário acolhimento e apoio por parte das entidades públicas, alvo de discriminações e xenofobia inaceitáveis, no trabalho com condições salariais e laborais degradantes, e quanto à habitação com a recusa sistemática de arrendamentos, com a sobrelotação, com alojamentos precários e insalubres e, mais recentemente, com o crescimento dos sem abrigo.

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 e de maior custo que atenuem e perspetivem a resolução dos graves problemas da habitação em Portugal.

A par da educação, da saúde, da justiça e da segurança, a habitação é um pilar das funções do Estado. A satisfação do direito à habitação é uma obrigação do Estado, competindo ao Governo definir e aplicar a política de habitação adequada a este desiderato.

O direito à habitação deve prevalecer sobre o direito à propriedade, sem se sobrepor e sem que este se questione, tendo em conta que a propriedade urbana deve estar e ser disponibilizada para cumprir a razão para que foi construída, isto é, a sua função económica e social, pelo que não se pode aceitar a existência de casas vagas e devolutas, designadamente com a existência e a dimensão que tal fenómeno apresenta em Portugal.

O programa do XXIV Governo Constitucional apresentado em 10 de abril à Assembleia da República considera um conjunto de medidas para a área da habitação, fundamentalmente para reverter algumas medidas do anterior governo e pouco adiantando nas soluções necessárias, sendo essencialmente de natureza assistencialista e fiscalista, neste aspeto na continuidade das políticas anteriores, o que significa a manutenção de constrangimentos e de insuficiência para as necessidades presentes e de curto prazo na oferta de habitação e a continuação de preço elevado e especulativo nas rendas, seja no arrendamento seja na aquisição.

Face ao atual quadro de emergência habitacional a Associação dos Inquilinos Lisbonenses, propõe 25 medidas que considera necessárias, urgentes e de fundo para resolver este fardo, com vista à DINAMIZAÇÃO E CREDIBILIZAÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO URBANO, ao aumento da oferta e à redução das rendas, para o que se impõe classificar e regular o arrendamento como uma atividade económica submetida ao interesse comum e à função social da propriedade.

REUNIÃO COM SECRETÁRIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

A direção da Associação dos Inquilinos Lisbonenses reuniu-se com a Senhora Secretária de Estado da Habitação, Arquiteta Patrícia Machado Santos, a solicitação desta no âmbito do interesse manifestado pelo governo na audição de parceiros sociais, mas também no manifesto interesse dos parceiros sociais em serem ouvidos e apresentarem propostas, neste caso sobre a crise e os problemas de habitação e do arrendamento.

A AIL teve oportunidade de apresentar à Senhora Secretária de Estado da Habitação as principais preocupações relacionadas com o sector da habitação e do arrendamento urbano, sublinhando a espiral de agravamento da crise da habitação que se vive em Portugal, da insuficiência de oferta, do elevado e especulativo preço da habitação, no aumento desmesurado e incontrolável das rendas, seja no arrendamento seja na aquisição, no descrédito e insegurança que grassa no mercado de arrendamento, na necessidade de regular o mercado e de alterar a desatualizada legislação do arrendamento, a designada Lei Cristas.

A AIL apresentou uma proposta com **25 Medidas Urgentes e Prioritárias** que abarcam as mais diversas áreas deste direito constitucional à habitação e que demonstram e assentam no compromisso da AIL na representação e defesa dos interesses e direitos dos seus associados e dos cidadãos na satisfação deste direito à habitação, sublinhando que esta é um dos pilares do Estado, exigindo-se a sua intervenção reguladora e fiscalizadora no mercado, no urgente investimento público em habitação e na adoção de medidas incentivadoras à utilização imediata dos vagos e devolutos.

A direção da AIL manifestou a sua preocupação e a dos inquilinos com as notícias que têm surgido sobre a intenção do atual Governo em continuar e aprofundar a desregulação e a designada liberalização do arrendamento urbano, habitacional e não habitacional, em contra ciclo às necessidades do setor, desacreditando ainda mais esta atividade económica e degradando a sua função social, colocando em maior risco a população arrendatária em geral e em particular a de mais idade, de menores rendimentos e sem alternativas de habitação, bem como uma parte significativa de coletividades e comércio tradicional e de proximidade, muitas das designadas lojas históricas, muitas destas encerrando sistematicamente as suas atividades empobrecendo progressivamente as cidades da sua diversidade social, cultural e mesmo comercial, em virtude da existência e aplicação de uma legislação espúria, desadequada e desatualizada que fundamentalmente tem alimentado a selvajaria e a especulação.

A AIL afirmou e confirmou que quaisquer passos nesse sentido contarão com a sua total e firme oposição.

Em sentido contrário, a AIL insistiu na necessidade de o Governo considerar nas suas políticas de habitação as propostas constantes das **25 Medidas Urgentes e Prioritárias** sobre Habitação e Arrendamento.

A AIL insistiu ainda que é do interesse das famílias e das diversas atividades económicas e sociais que tenhamos em Portugal um mercado de arrendamento regulado, registado e fiscalizado, credível, estável, de confiança e acessível, que haja oferta de habitação e outros locados com preços e rendas comportáveis.

As famílias e os cidadãos necessitam de casas para viver, as atividades económicas, sociais e culturais necessitam de locados para se instalarem e/ou se manterem ativas.

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

**NÃO A RENDAS ALTAS, DESPEJOS E DEVOLUTOS
NOVA LEI DO ARRENDAMENTO, JÁ!
REGULAR E FISCALIZAR O ARRENDAMENTO, JÁ!**



25 MEDIDAS URGENTES E PRIORITÁRIAS PARA 2024

1. Regular, registar, fiscalizar e disciplinar o mercado de arrendamento criando a PLATAFORMA NACIONAL DE REGISTO OBRIGATÓRIO DO ARRENDAMENTO, do habitacional e do não habitacional, a exemplo do que já sucede no alojamento turístico em habitações, vulgo AL, e noutras atividades económicas, em ordem a ter-se conhecimento do tipo de senhorios, da disponibilidade da oferta, sua tipologia, localização, condições de habitabilidade e valor das rendas pedidas ou praticadas, tipos de contratos celebrados, sua duração e rendas, composição do agregado familiar arrendatário, entre outros dados que se considerem necessários.
2. Criar uma AUTORIDADE FISCALIZADORA DO ARRENDAMENTO, ou cometer esta função a uma autoridade já existente, dando-lhes os meios e recursos necessários e suficientes, de forma que atue com eficiência e utilidade, com particular ênfase na fiscalização do registo obrigatório na PLATAFORMA, no estado das habitações antes de serem arrendadas ou na necessidade de obras quando reclamadas, que combata e puna a informalidade e clandestinidade no arrendamento.
3. Credibilizar o arrendamento habitacional instituindo 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 como cauções ou fianças, e introduzir a obrigatoriedade de todas as rendas serem pagas em conta bancária, medidas com vista a garantir a necessária dinâmica e confiança das partes.
4. Independentemente da natureza do proprietário, adotar uma política fiscal uniforme sobre o rendimento das rendas habitacionais, escalonada e progressiva, com taxas autónomas e sem englobamento, em ordem a combater a especulação das rendas.
5. Elaborar e aprovar programas que estimulem o arrendamento, concedendo vantagens a quem coloca a sua casa para arrendar com contratos de media/longa duração e renováveis e a preços comportáveis, bem como estimular a manutenção dos arrendamentos de comércio tradicional e de proximidade e das lojas localmente consideradas e classificadas como lojas históricas.
6. Alargar a dedução fiscal e aumentar o seu valor a todas as rendas pagas pelos inquilinos habitacionais, como forma de incentivar o arrendamento, incluindo também a dedução das rendas referentes a deslocações temporárias obrigatórias.
7. 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 e injustos para os residentes nacionais, além de incentivarem a especulação imobiliária e a escassez de oferta e incluir regras de controlo da origem dos capitais investidos e a investir e o alargamento da obrigatoriedade de registo de beneficiário efetivo da propriedade.
8. Revogar a legislação do arrendamento de 2012 e alterações subsequentes, produzindo e aprovando dois novos regimes jurídicos, um para o arrendamento habitacional e outro para o arrendamento não habitacional, que garantam estabilidade contratual às partes.
9. Generalizar contratos de arrendamento habitacional de média e longa duração, ao invés de contratos de arrendamento de curta duração, impondo um período mínimo contratual e outro para as renovações, podendo vir a adotar-se o constante no RAU de 1990 - 5 anos de duração mínima e 3 anos de renovação ou renovações – eliminando o livre arbítrio e restringindo os critérios de não renovação, bem como fixar um limite máximo, por exemplo o constante no Aviso anual de atualização das rendas, no valor da nova renda contratada quando da oposição à renovação.
10. Estancar a alienação de habitação pública, reabilitando e disponibilizando o património público 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.
11. Combater os devolutos em geral, designadamente os de proprietários absentistas, os de propriedade de Fundações, Misericórdias, IPSS, etc., seguindo-se os de pertença dos Bancos e de Fundos diversos, com medidas administrativas e fiscais, agravando impostos e tomando posse de locados, com vista a incenti-

var, no curto prazo, que uma parte significativa de habitações agora devolutas possam ser disponibilizadas para o mercado de arrendamento.

12. 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.
13. Contratualizar com os promotores imobiliários a disponibilização de pelo menos 25% de locais para arrendamento a preços comportáveis no âmbito das contrapartidas de novas construções em terrenos públicos.
14. Desenvolver um programa de construção de habitação pública que venha a responder às necessidades atuais de habitação e que permita projetar a evolução futura e em que o Estado e as Autarquias Locais se assumam como agentes de produção e gestão de habitação.
15. 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.
16. Desenvolver com as universidades e politécnicos um programa de construção de residências universitárias.
17. Desenvolver um programa específico de financiamento, com taxas bonificadas, de obras de reabilitação, com redução do IVA para a taxa de 6%, nas habitações sujeitas a arrendamento permanente.
18. Proteger os contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, mantendo a cláusula de salvaguarda para os maiores de 65 anos e/ou com grau de deficiência igual ou superior a 60%.
19. Fiscalizar e combater as habitações sobrelotadas, devendo o Estado e os Municípios oferecerem alternativas de habitação digna aos grupos vulneráveis que se encontram nesta situação, incluindo os alojamentos de imigrantes.
20. Travar e impedir os despejos e as oposições à renovação dos contratos de arrendamento 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.
21. Extinguir o BAS-Balcão do Arrendatário e do Senhorio e 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.
22. Condicionar a atualização anual das rendas às atualizações salariais e das pensões conforme forem aprovadas no Orçamento do Estado para o ano seguinte.
23. Alargar o apoio às rendas constante no DL nº 20-B/2023, por de elementar justiça, a todos os arrendatários independentemente do ano da celebração do contrato ou de eventuais aditamentos, e permitir aos arrendatários manifestar os contratos na Autoridade Tributária em substituição dos senhorios quando incumpridores.
24. 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.
25. 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 em todo o território nacional, especialmente nos centros históricos das grandes cidades, e Incentivar a reversão de habitações do uso turístico para uso no arrendamento habitacional.

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
 Fundada em 11 de Março de 1924
 Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Data: Abril 2024
 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