



Associação de Inquilinos
e Condóminos do Norte de Portugal

ARRENDAMENTO URBANO

CONFIÁVEL, SEGURO, ACESSÍVEL

Face ao quadro de emergência habitacional que se vive em Portugal a Associação dos Inquilinos Lisbonenses e a Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal entendem propor e insistir em medidas urgentes com vista, por um lado, a regular, registar e fiscalizar o mercado de arrendamento e, por outro, a incentivar e desenvolver um mercado dinâmico, estável, disciplinado, confiável, seguro, credível e acessível.

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 habitação mesmo tendo rendimentos, empregos ou atividades remuneradas.

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

Temos uns poucos 2% de habitação pública, reconhecidamente insuficiente em quantidade e qualidade para acorrer às necessidades de famílias sem meios para acorrerem ao mercado de arrendamento privado ou à aquisição de habitação.

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

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



Propõem-se 7 eixos de intervenção:

1. REGULAR, REGISTRAR E FISCALIZAR O ARRENDAMENTO

- Intervir para combater o informalismo, a clandestinidade, a insegurança, a selvageria, a especulação e a irresponsabilidade que grassam no mercado de arrendamento.
- 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, operadores e locadores que atuam e intervêm no mercado, identificando o titular da propriedade, as condições do locado e o respetivo preço, entre outros elementos considerados relevantes.
- Fiscalizar o mercado criando uma AUTORIDADE FISCALIZADORA DO ARRENDAMENTO, ou cometer esta função a uma entidade já existente, A.S.A.E., por exemplo, dando-lhe os meios adequados - financeiros e logísticos - para o seu cabal exercício.

2. SEGURANÇA JURÍDICA NO ARRENDAMENTO

- Estabelecer garantias de confiança, estabilidade e continuidade contratual de modo a proporcionar aos arrendatários uma morada estável e de acordo com as suas necessidades e aos senhorios um rendimento adequado, certo e prolongado da sua propriedade.
- Estabelecer, como regra contratual, um período inicial mínimo e garantir as suas renovações, bem como inscrever o impedimento de fazer cessar os contratos sem justo motivo.
- Criar um regime jurídico que atualize e agregue toda a legislação aplicável que regulamenta os direitos e deveres das partes e a relação contratual.

3. SEGUROS DE RENDA E MULTIRISCOS

- Instituir, com respaldo público, um SEGURO DE RENDA, da responsabilidade do senhorio, e um SEGURO MULTIRISCOS, da responsabilidade do inquilino, ambos universais e obrigatórios, assegurando prémios acessíveis para não pressionarem as rendas e a taxa de esforço dos arrendatários.
- Eliminar as atuais garantias abusivas, excessivas e desnecessárias, como cauções ou fianças.



4. ESTIMULAR O ARRENDAMENTO

- Elaborar e aprovar programas apelativos que, face a outras atividades concorrentes, concedam vantagens e benefícios a quem coloca a sua casa para arrendar, com contratos duradouros, renováveis e com rendas comportáveis.
- Estabelecer um padrão de controlo de rendas, podendo ser condicionadas ao valor patrimonial tributário do locado, ou limitadas ao rendimento dos arrendatários, ou regradas por medidas fiscais de benefícios ou penalizações, ou um mix de medidas cumulativas.
- 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.
- Apoiar os arrendatários quando tenham uma taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento.

5. HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO

- Desenvolver a construção de habitação pública que permita projetar a assunção do Estado e dos Municípios como agentes de produção e gestão de habitação.
- Investir na construção, conservação e reabilitação de habitação pública para alcançar no médio prazo um parque habitacional de pelo menos 5%, disponível e de qualidade.
- 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.
- 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 ou sujeitas a programas de rendas limitadas.
- Disponibilizar edifícios de habitação e terrenos públicos para cooperativas de utilizadores com contratos em direito de superfície de longa duração.
- Articular políticas públicas com o setor privado, cooperativo e social com vista a aumentar a oferta de habitação.
- Contratualizar com os promotores imobiliários, no âmbito das contrapartidas de novas construções em terrenos públicos, a disponibilização de uma percentagem relevante de habitações destinadas ao arrendamento com rendas acessíveis, ou condicionadas, ou limitadas.
- Elaborar um programa de financiamento, em parte a fundo perdido, de apoio à propriedade arrendada para a reabilitação dos locados.



Associação de Inquilinos
e Condóminos do Norte de Portugal



- Desenvolver acordos com as universidades, politécnicos e organismos autónomos para a utilização de património público vago e devoluto destinado ao alojamento de estudantes.
- Utilizar propriedade pública para recriar as casas de função para alojamento de pessoal e suas famílias quando deslocados em funções públicas.

6. RESOLUÇÃO DOS INCUMPRIMENTOS

- Extinguir o BAS-Balcão do Arrendatário e do Senhorio, atribuindo a resolução dos conflitos a tribunais comuns ou, em alternativa ou em complementaridade, a tribunais especializados, de modo a manter na esfera judicial a resolução dos conflitos e as garantias das partes.

7. FISCALIDADE

- Estabelecer uma política fiscal **adequada à função económica e social do arrendamento**, compreensível e estável, escalonada e progressiva, sobre o rendimento das rendas habitacionais, com vista a combater a especulação e a espiral de aumento das rendas e a pressionar o mercado a praticar rendas comportáveis e taxas de esforço suportáveis.
- Considerar na política fiscal a concorrência existente e as diferenças entre os operadores e locadores - os particulares, os do setor social e os do setor empresarial e outros - de modo a terem idênticas obrigações fiscais no que concerne ao rendimento das rendas habitacionais.
- Adotar deduções fiscais que, sem exceções, sejam aplicadas a todos os arrendatários habitacionais, na sua percentagem e no seu limite, tanto nas rendas pagas como nos gastos efetuados em obras de reabilitação ou conservação dos locados que realizem em substituição dos senhorios, como forma de também incentivar o arrendamento e de atenuar as taxas de esforço dos arrendatários.



**Associação de Inquilinos
e Condóminos do Norte de Portugal**



AIL Por uma Habitação Digna
ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES
FUNDADA EM 11 DE MARÇO DE 1924

Lisboa e Porto, novembro de 2025

A Direção da AICNP

Manuel Vieira

Presidente

A Direção da AIL

Pedro Ventura

Presidente