

# ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES LISBOA - PORTUGAL

FAVIBC - IV CONGRESSO INTERNACIONAL  
BARCELONA - 15 a 18 Junho 2011

## HABITAÇÃO EM PORTUGAL

*Romão Lavadinho*  
*Presidente*

Caros Amigos,

Em primeiro lugar quero agradecer à FAVIBC o amável convite que nos dirigiu para estarmos neste importante fórum onde podemos ouvir e trocar importantes informações e experiências das nossas actividades em defesa dos direitos e interesses dos cidadãos enquanto utilizadores de habitação.

A Associação dos Inquilinos Lisbonenses foi constituída em 11 de Março de 1924 tendo em vista a intervenção e o apoio aos cidadãos de Lisboa na defesa dos seus direitos por uma habitação digna, tendo mais tarde alargado a sua intervenção à região de Lisboa e presentemente ao centro sul do país.

Os serviços prestados aos nossos associados – arrendatários (habitacional e não habitacional), e condóminos e condomínios – vão desde a simples prestação de informações, ao apoio extrajudicial e judicial, bem como à administração e gestão de condomínios.

A nossa Associação é publicamente reconhecida como parceiro social, sendo consultada pelos órgãos do Estado - Assembleia da República e Governo –, no que respeita à legislação em vigor ou a eventuais alterações, bem como pelos Municípios e outras instituições públicas no que respeita a regulamentos ou aplicação das leis sobre habitação.

É também regularmente contactada pela comunicação social – jornais, rádio e televisão – para emitir opiniões e participar em debates sobre a problemática da habitação e do arrendamento.

Está representada em vários Conselhos de carácter consultivo e em várias dezenas de Comissões Municipais de natureza arbitral, mesmo não tendo qualquer apoio financeiro e técnico por parte do Estado, tendo de suportar com o seu orçamento todos os custos inerentes a essa participação.

De referir que os proveitos da Associação têm como origem essencial, cerca de 85%, a quotização dos seus 18.000 membros.

Apesar de várias diligências, a verdade é que até hoje não se recebeu qualquer apoio público porque temos um Poder Político indiferente que nunca considerou a nossa Associação beneficiária de apoios públicos, a exemplo de outras. Aliás, e pelo contrario, há dez anos atrás foi-nos retirado o apoio à distribuição do nosso jornal, o que nos impede desde então de o publicar e distribuir aos associados face ao seu enorme custo.

De todo o modo, não será por isso que a nossa Associação deixa de intervir em representação dos interesses gerais dos utilizadores de habitação, seja pública ou privada, seja arrendada ou de propriedade própria, pronunciando-se e intervindo sobre:

- Política geral de habitação
- Qualidade da habitação
- Planeamento urbanístico
- Lei dos solos
- Reabilitação urbana
- Realojamento por motivo de obras
- Impostos sobre a habitação
- Impostos sobre o rendimento da habitação
- Arrendamento geral e social
- Apoios sociais aos arrendatários mais desfavorecidos

**A habitação em Portugal caracteriza-se, de forma sintética, e conforme os dados disponíveis, por:**

- Existência de 550.000 fogos devolutos e degradados, dos quais 70.000 na cidade de Lisboa;
- Centros históricos de cidades semi-desertificados e com elevado índice de degradação;
- Mais de 1,6 milhões de fogos degradados ou muito degradados em todo o país;
- Mais de 250.000 apartamentos novos sem utilização e sem perspectivas de utilização a curto prazo;
- 700.000 contratos de arrendamento, sendo 450.000 anteriores a 1990;
- 76% das famílias têm habitação própria, na generalidade adquirida através de crédito bancário;
- Alto índice de endividamento privado em resultado do excesso da concessão de crédito a habitação;
- Mercado de arrendamento ainda fortemente marcado pelo congelamento das rendas até 1985;
- Mercado de arrendamento residual, com oferta reduzida, na generalidade de baixa qualidade e em regra de preço alto;
- Mercado de arrendamento sem fiscalização activa e intensiva e com uma morosa e inexplicável resolução de conflitos;
- Insuficiente reabilitação urbana;

- Excesso de construção nova, com a resultante e excessiva ocupação de território em das principais cidades;
- Desertificação acelerada de vastas regiões do território nacional com sérios prejuízos para as actividades económicas e para as populações, quer a nível de emprego, de serviços essenciais como a saúde e educação, e de segurança;

Além disto, a situação habitacional em Portugal é também caracterizada, entre outras, pela quase inexistência de um mercado de arrendamento, pela degradação do parque habitacional existente, pela construção direccionada para a venda, e pela existência de muitos milhares de fogos e prédios devolutos.

Não existindo praticamente mercado de arrendamento, o que implica valores de renda especulativos e na maioria das vezes com deficientes condições de habitabilidade.

A política habitacional levada a cabo pelos diversos governos tem primado pelo apoio dado à aquisição de habitação em detrimento do arrendamento e da recuperação de fogos degradados. Com efeito, a política seguida foi no sentido de apoiar a aquisição de habitação própria com empréstimos bancários o que só veio beneficiar as entidades bancárias e os construtores e imobiliários.

Esta política tem contribuído para um grande endividamento das famílias.

O apoio à recuperação do património imobiliário, por parte das entidades oficiais tem sido notoriamente insuficiente e de reduzida eficácia.

### ***As principais questões da habitação em Portugal***

O congelamento das rendas, desertificação dos centros das cidades, habitação degradada, falta de mercado de arrendamento, compra de habitação própria, excesso de construção nova em detrimento da reabilitação urbana.

Só em 1985 o Governo produziu legislação que permitiu uma actualização anual e só em 1990 se publicou nova legislação para o arrendamento alterando as condições contratuais vigentes, introduzindo um período de 5 anos renovável e sem restrições à sua denúncia por parte do proprietário.

Paralelamente, a partir do início da década de 80 assistiu-se a uma promoção maciça da venda de habitação com programas de financiamento e de benefícios fiscais que levaram a que actualmente 76% das famílias portuguesas tenham casa própria, o que contribuiu largamente para a desertificação dos centros das cidades para as periferias, onde o custo da habitação em geral era de valor mais baixo.

Foi ainda causa próxima para o alargamento da degradação da habitação, assim como a diminuição da procura de casas para arrendamento, ao mesmo tempo que aumentava a construção nova.

Desta desastrosa, prolongada e plena de incúria política de habitação resultaram alguns fenómenos que resumimos:

- O congelamento das rendas determinou um elevado valor das rendas, a rondar, em cada época e em média, o salário de uma pessoa, situação que se mantém nos dias de hoje.
- Determinou igualmente o empobrecimento e a marginalização dos arrendatários e dos proprietários e a consequente degradação do parque habitacional.
- A construção de muitos milhares de habitações novas sem o devido planeamento ao redor das principais cidades, dando origem a novos e complexos problemas sociais.
- O excessivo endividamento dos bancos e das famílias, resultando em larga medida na situação financeira que hoje se vive em Portugal.

Como é do conhecimento geral, recentemente o Estado português viu-se na contingência e obrigação de assinar um conjunto de imposições determinadas pela Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional onde, no que respeita à habitação ressaltam medidas de extrema preocupação devido aos enormes impactos sociais que daí resultam.

Pretende-se alterar a regulamentação actual no sentido de eliminar os prazos mínimos de duração dos contratos de arrendamento, actualmente de 5 anos.

Pretende-se desregular o controlo de actualização anual das rendas de modo a permitir actualizações superiores à inflação.

Facilitar os despejos dos inquilinos com contratos antigos a pretexto da reabilitação urbana.

São, entre outros e na situação portuguesa, três aspectos de extrema preocupação.

Em nossa opinião, e em qualquer circunstância, importará garantir um prazo mínimo de arrendamento, quer para habitação quer para qualquer actividade económica.

A actualização das rendas, independentemente do seu valor, deverá ser devidamente controlada.

A reabilitação urbana, sendo prioritária e necessária, não pode ignorar os cidadãos.

A AIL apresentou um documento à Comunidade Europeia, ao Banco Central Europeu e ao Fundo Monetário Internacional, que recentemente negociaram com o governo Português as formas de financiamento à economia Portuguesa, sem que isso tivesse provocado qualquer alteração, o que muito lamentámos junto do Governo Português e que iremos no

futuro também junto das entidades Portuguesas, Governo, Assembleia da Republica e Partidos políticos colocar as mesmas reivindicações:

Assim:

***No que se refere ao Mercado de Arrendamento, importará:***

- Estabelecer um registo municipal dos fogos existentes para arrendamento;
- Emitir um Certificado municipal atestando a qualidade do apartamento;
- Reduzir os impostos, IVA, IMI, IRS e IRC, nos fogos que estiverem no mercado de arrendamento;

***Quanto à e reabilitação dos apartamentos e edifícios:***

- Tomar medidas de realojamento do arrendatário ou da sua indemnização;
- Garantir um período mínimo de arrendamento quando a reabilitação tiver apoios públicos de financiamento.

***Quanto aos incumprimentos das partes, arrendatário e proprietários:***

- Justifica-se a criação de Tribunais arbitrais com vista a acelerar a resolução dos conflitos e a credibilizar o mercado de arrendamento.

A nosso ver, será com medidas deste tipo que será possível dinamizar o mercado de arrendamento, substituindo a necessária compra com endividamento aos Bancos, o que dificulta a mobilidade das famílias, responsabiliza para toda a vida com valores elevadíssimos custos, que restringem as disponibilidades financeiras para outras necessidades, quer culturais, quer lazer e ainda e outros produtos de consumo.

Nestas condições seria possível cada família ter ao seu dispor mais de que uma possibilidade, isto é, poderia recorrer ao arrendamento ou ao financiamento bancário pela compra.

Mais uma vez queria agradecer o convite e a participação neste Congresso, desejando que tudo decorra como foi projectado e aos restantes participantes informar que estaremos disponíveis para outras informações que julguem oportunas.

Barcelona 16 de Junho der 2011