

## Por Rendas Justas e Estabilidade no Arrendamento

Somos inquilinos e inquilinas com carta de rescisão de contrato na mão, à beira do despejo, ou com aumentos de renda especulativos que não temos nenhuma hipótese de pagar. A nossa vida, até hoje relativamente estável, alterou-se dramaticamente com esta novidade: a de termos de sair e, simultaneamente, não encontrarmos qualquer alternativa de habitação adequada na cidade onde temos a nossa vida organizada. Consideramos que este é um problema político, causado por políticas e que precisa de ser corrigido com toda a urgência, de forma a voltar a dar estabilidade às pessoas na habitação, que é um elemento fundamental para organização de toda a vida pessoal e familiar.

Os problemas atuais do arrendamento e da habitação não se resolvem apenas com a legislação do arrendamento. Consideramos que é fundamental alterar profundamente o paradigma que veio liberalizar e precarizar completamente o arrendamento, mas é fundamental mexer noutra legislação de forma a promover um conjunto harmonioso de medidas que, no seu conjunto, possam fazer cumprir finalmente o que está escrito na Constituição da República Portuguesa: Que todos e todas têm o direito à habitação e que o Estado tem a obrigação de desenvolver uma política de habitação compatível com o rendimento das pessoas (Artº 65, pontos 1 e 3).

Vimos propor o seguinte:

1 – Para tempos de crise, é preciso medidas de emergência. Enquanto houver uma crise habitacional, traduzida na falta de alternativas onde morar, tanto na habitação pública e social, como no mercado, que se crie uma **moratória a todos os despejos**. Esta moratória deve impedir que as pessoas se vejam perante a violência de terem de sair da sua casa e não terem um lugar adequado para onde ir e compatível com o seu rendimento. A partir do momento em que se garantirem às pessoas alternativas, então os despejos podem tomar o seu curso normal, já não consubstanciando uma violação do direito à habitação adequada, reconhecido pela Constituição da República Portuguesa.

2 – Consideramos que **as rendas devem ser justas** e, por isso, **reguladas**, tendo como referência o ordenado mínimo nacional (auferido por 25% da população trabalhadora) e o rendimento médio das famílias. Os proprietários podem perfeitamente ganhar os seus rendimentos, mas de forma adequada ao equilíbrio social. Para isso devem ser fortemente desincentivados de aumentar as rendas de forma especulativa. Somos favoráveis à regulação das rendas, à fiscalidade muito penalizadora para rendas especulativas e à limitação dos aumentos de rendas nas mudanças de contrato. Não acreditamos que os senhorios adiram a rendas baixas e contratos de longa duração por iniciativa própria a troco de incentivos fiscais, se puderem ganhar muito mais no mercado especulativo. Por isso, deve haver regulação vinculativa da parte do Estado.

3 – **Os contratos de arrendamento**, se têm uma renda justa e o inquilino cumpre o devido, devem ser feitos por **tempo indeterminado** e apenas podem ser revogados com antecedência devida se o proprietário necessitar comprovadamente da casa para uso próprio ou dos seus descendentes. A possibilidade de estar constantemente a

interromper contratos serve apenas para aumentar de rendas e para especular. A estabilidade da vida das pessoas deve estar acima desses objetivos.

4 – Os incentivos que foram criados por políticas como os **Vistos Gold, ou o regime dos residentes não habituais, ou as isenções fiscais aos fundos financeiros e imobiliárias**, para que o capital estrangeiro se aplique no imobiliário em Portugal, **devem acabar**. O mercado hoje está completamente virado para o poder de compra internacional, que está longe do que as pessoas que vivem e trabalham em Portugal podem pagar. Não consideramos que especulação imobiliária seja investimento. A especulação tem consequências sociais e económicas fortemente negativas para as pessoas que aqui trabalham e as mais valias normalmente saem do país, não dão grande retorno ao Estado (pelo contrário, fica mais sobrecarregado pelos problemas sociais criados) e não produz nem empregos nem economia de forma sustentável.

5 – Igualmente, **a atividade de Alojamento Local (AL), deve ser fortemente regulada**. Habitação não é turismo e o turismo não nos pode subtrair habitação. AL é para casas onde a habitação continua a ser o uso principal, o resto é turismo, que não deve de ameaçar a nossa capacidade de continuarmos a viver na nossa cidade. O turismo é uma fonte de rendimento, mas não pode dar com uma mão (salários baixos e emprego precário) e retirar o dobro com a outra (pelo aumento do valor das rendas ou pela expulsão das pessoas das suas cidades).

6 – Consideramos que são **inadmissíveis** os sistemas usados por certos senhorios para selecionar os seus futuros inquilinos, como a **obrigação de pagamento de vários meses de caução e fiadores**, assim como consideramos inaceitável a **discriminação com base na cor da pele**.

7 – É preciso reconhecer que muitos filhos ficaram a viver com os pais, para cuidar deles quando ficaram mais velhos, ou por outros motivos e que também estes filhos vivem há muitos anos nestas casas (às vezes viveram nelas toda a sua vida) e devem de ter **direito à passagem da titularidade do contrato quando os pais morrem**.

8 – Acreditamos que é necessário o **desenvolvimento urgente de habitação pública e social**, de qualidade, integrada na malha urbana que possa vir a ser uma alternativa para muitas pessoas que precisam e querem continuar a viver nas suas cidades. Para que isso venha realmente a acontecer, deve existir uma política muito ativa do Estado, que garanta o financiamento, mas também a legislação capaz de **reaver uma parte importante do stock habitacional, desprivatizando-o**. A alteração da **legislação do direito de preferência por valor tabelado** (e não de mercado) pelas autarquias, **uma outra lei de expropriação** para fazer face à crise na habitação, assim como outros mecanismos para a dinamização de bolsas de habitação pública e social são urgentes. Sendo uma tarefa tão exigente, não pode ficar apenas nas mãos das autarquias.

18 de Julho de 2018

**Habita65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade**

Rua dos Anjos 12F

1150-037 Anjos - Lisboa

[www.habita.info](http://www.habita.info)

<https://www.facebook.com/habita.colectivo>