

## Carolina Meireles

**De:** Direção - Associação dos Inquilinos Lisbonenses <direccao.ail@ail.pt>  
**Enviado:** 1 de abril de 2020 11:59  
**Para:** GABPAR Correio  
**Cc:** Comissão 6ª - CEIOPH XIV; Grupo Parlamentar PS; Grupo Parlamentar do PSD; Bloco de Esquerda; Grupo Parlamentar do PCP; Grupo Parlamentar CDS-PP; PAN - Assembleia da República; Grupo Parlamentar Os Verdes; Partido Iniciativa Liberal - Correio; Partido Chega -Correio; Gabinete da Deputada Joacine Katar Moreira  
**Assunto:** Comentários às Propostas Lei nrs 18/XIV e 21/XIV  
**Anexos:** Comentários Propostas Lei 18 e 21\_XIV\_1 abr 2020.pdf

Excelentíssimo Senhor Presidente da Assembleia da República,  
Dr. Eduardo Ferro Rodrigues

Exmos. Deputados da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação,

Exmos. Deputados dos Partidos com Grupos Parlamentares,

Exmos. Deputados Únicos representantes de partidos e Deputada Não Inscrita,

Vimos por este meio enviar-vos nova **análise conjunta** da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal e Inquiset – Cooperativa de Inquilinos de Setúbal, **às Propostas de Lei nº 18/XIV e nº 21/XIV do Conselho de Ministros.**

Insistimos que, para o arrendamento, as medidas tomadas até à data são insuficientes e as previstas na proposta nº 21/XIV são claramente desajustadas, cingindo-se apenas aos aspetos financeiros, descuidando os aspetos económicos e sociais, tão ou mais fundamentais que aqueles. Não reclamamos ou incentivamos o não pagamento das rendas, mas sim, de forma consciente e responsável, propomos medidas apropriadas e atenuantes para as situações de emergência resultantes da redução, ou mesmo ausência, de rendimentos de inquilinos, sejam habitacionais ou não habitacionais.

Certos da melhor atenção de V. Exa, somos  
Atentamente

Romão Lavadinho  
Presidente da AIL

DIVISÃO DE APOIO ÀS COMISSÕES	
Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação	
CEIOPH	
N.º Único	650416
Entrada/Saida n.º	168
Data	01 / 04 / 2020



## COMENTÁRIOS ÀS PROPOSTAS DE LEI Nº 18/XIV e 21/XIV

A AIL-Associação dos Inquilinos Lisbonenses, a AICNP-Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal e a INQUISET-Cooperativa de Inquilinos de Setúbal, face à declaração do estado de emergência, reclamaram e requereram medidas urgentes e excecionais para o arrendamento e para os créditos à habitação.

Algumas medidas já foram tomadas:

1. Para as atividades económicas, sociais e culturais já foram tomadas e previstas diversas medidas, entre outras, moratórias nas amortizações dos financiamentos, acesso a novos financiamentos para suportar custos inadiáveis, adiamento ou pagamento parcelar de impostos, apoio aos trabalhadores.
2. Para o crédito à habitação, foram já encontradas diversas soluções, com realce para o adiamento das prestações sem acréscimo de custos, com prazos alongados para além do termo do período de emergência.

Todavia, para o arrendamento, as medidas tomadas até à data são insuficientes e as previstas na proposta nº 21/XIV são claramente desajustadas, cingindo-se apenas aos aspetos financeiros, descurando os aspetos económicos e sociais, tão ou mais fundamentais que aqueles.

Para o arrendamento, o que se extrai e sobressai desta proposta de lei nº 21/XIV, é que todas as rendas serão para pagar por inteiro, independentemente da natureza do senhorio e da situação dos inquilinos, sejam habitacionais ou não habitacionais.

As Associações signatárias não reclamaram ou incentivaram o não pagamento das rendas, mas sim, de forma consciente e responsável, propõem medidas apropriadas e atenuantes para as situações de emergência resultantes da redução, ou mesmo ausência, de rendimentos de inquilinos, sejam habitacionais ou não habitacionais.

Neste quadro, as Associações Signatárias vêm insistir e reclamar uma legislação com medidas excecionais em que, **e recapitulando o que já se propôs**, se considere e determine:

1. Fixação de um período de três meses de nojo após a declaração do termo do estado de emergência e das medidas de exceção dando tempo para que se normalize a relação arrendaticia.
2. Manutenção da vigência dos contratos de arrendamento e suas renovações, durante o período do estado de emergência, bem como nos três meses subsequentes ao seu termo, salvo se o arrendatário, de modo expresso, aceitar a cessação.
3. Não produção de efeitos da oposição à renovação de contratos de arrendamento já efetuadas pelo senhorio, relativas aos contratos cujas renovações se operariam após o dia 13 de março, salvo se o arrendatário, de modo expresso, aceitar a cessação.
4. Proibição da atualização das rendas durante o período do estado de emergência.
5. Fixação como data limite para pagamento da renda durante o período excepcional o dia 15 de cada mês.
6. Redução da renda em igual percentagem para os arrendatários habitacionais que, comprovadamente tiverem os seus rendimentos reduzidos por desemprego, ou lay-off, ou outro motivo atendível baseado no estado de emergência.
7. Extensão de igual direito aos trabalhadores independentes que preencham esses requisitos.
8. Previsão, em caso de redução da renda, em alternativa e não acumulável, devendo ser apenas concedido a senhorios particulares e conforme o requeriam, excluindo expressamente quaisquer outros, o seguinte:

- a) Ou que o diferencial, ou a totalidade, da renda seja subsidiado e pago diretamente ao senhorio através do IHRU, que para o efeito deverá ter fundos apropriados;
  - b) Ou que se possa conceder a isenção da tributação dos rendimentos prediais reportado aos locados e ao período da redução da renda;
  - c) Ou que se conceda financiamento aos senhorios, sem juros e custos, através do IHRU, em conformidade com os montantes das reduções das rendas, a exemplo das medidas adotadas para as outras atividades económicas.
9. Exclusão da atribuição destas medidas aos senhorios particulares que pratiquem rendas especulativas, considerando-se como especulativa uma renda que seja igual ou superior a 1/20 do atual VPT - Valor Patrimonial Tributário do locado.
  10. Aplicação da renda anterior quando o inquilino tiver os seus rendimentos normalizados, mantendo-se em vigor a subsídio ou a isenção da tributação ou o financiamento ao senhorio conforme referido no nº 8.
  11. Adaptação destas medidas ao arrendamento não habitacional, tendo em atenção particular os micro e pequenos empresários, que por determinação legal viram as suas atividades reduzidas ou encerradas e os seus rendimentos diminuídos ou mesmo inexistentes.
  12. Adiamento do pagamento do IMI referente às habitações próprias, ou determinar o seu pagamento diferido.

Em resumo, e voltando às propostas do Governo:

1. Não se entende por que razão todos os senhorios, excetuando o setor público que já determinou adiamentos ou outras medidas, terão de receber a totalidade do valor das rendas, quando outras atividades económicas tiveram que encerrar ou reduzir os seus negócios, vendo os rendimentos reduzidos, ou inexistentes e irrecuperáveis.
2. Não têm de ser os inquilinos, no caso os habitacionais, a financiar-se num momento em que perdem rendimentos por imposição da declaração do estado de emergência, tendo em conta que mais tarde lhes será exigida uma acrescida taxa de esforço com o pagamento da renda e a amortização do financiamento.
3. Quem deve ser financiado são os senhorios, e apenas estes, pelo que deveria desde já ficar clara a forma de acesso ao financiamento, cujas normas e condições deviam constar desta lei em vez de remeter e estar dependente de um regulamento a elaborar por um Instituto administrativo.

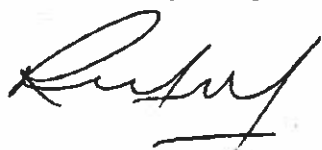
Em conclusão, terá de se consagrar na legislação a aprovar as nossas propostas, porque são fundamentadas, atentam à situação de emergência, atendem à atividade económica do arrendamento e consideram a diversidade e a natureza dos senhorios.

Finalmente, os senhorios também devem contribuir com a sua parte para a presente situação de emergência, podendo perfeitamente abdicar de uma parte das rendas, ou mesmo da sua totalidade, designadamente os senhorios não particulares - fundos, bancos, seguradoras, especuladores, fundações, etc., em vez de reclamarem que lhes paguem as rendas nestas circunstâncias.

Entretanto, já são conhecidas situações em que senhorios, acordando com os inquilinos, reduziram a renda ou diferiram o seu pagamento, tanto no habitacional como no comércio e serviços.

Lisboa, 31 de março de 2020

Pelas Associações Signatárias,



Romão Lavadinho  
Presidente da AIL