PUBLICIDADE



jn.pt Diário. Ano 139 n.º 160 Preço 2,30€ Domingo 8.11.2026 Diretora-geral editorial: Inês Cardoso Diretor: Rafael Barbosa Diretores-adjuntos: Pedro Ivo Carvalho e Joana Almeida Silva Diretor digital editorial: Manuel Molinos Diretor de Arte: Pedro Pinheiro

JN

Jornal de Notícias

Fundado em 1888

LEONEL DE CASTRO



Entrevista JN/TSF

"Uma praça não é privatizável por determinado grupo"

Pedro Duarte, presidente da Câmara do Porto

P. 4 a 6

Inquilinos portugueses estão entre os mais vulneráveis da Europa

Especialistas em habitação garantem que quadro legal agrava desigualdades

O que está a ser feito noutros países e as propostas do Governo para o setor P. 24 a 25



Sporting 1-0 Moreirense

Luis Suárez exibe varinha mágica na estreia de Paulo Fonseca

P. 44 a 45



Animação

Autarquias reforçam investimento nas luzes de Natal

Porto e Lisboa lideram gastos. Em Viana, inauguração atraiu multidão P. 14 e 15

HOJE



Justiça Usou caixa de correio de vizinhos para legalizar imigrantes P. 21

Polónia Avó de visita à neta em Erasmus ferida num ataque a tiro P. 32

Cultura Febre dos livros Murdoku prende leitores ao mundo do crime P. 36 a 37

PUBLICIDADE

idealista

A app imobiliária líder em Portugal

PUBLICIDADE

NACIONAL

Inquilinos portugueses são dos mais desprotegidos na Europa

Especialistas defendem que nova lei das rendas, que elimina o limite máximo para cauções, apenas ampara os proprietários. Governo garante que salvaguarda moradores

Pedro Emanuel Santos
pedro.santos@in.pt

HABITAÇÃO As alterações à lei do arrendamento, que há um mês desencadearam protestos de larga escala em todo o país, colocam Portugal entre os países europeus com as regras menos favoráveis para os inquilinos e mais vantajosas para os proprietários. A conclusão é de especialistas em habitação ouvidos pelo JN, unânimes em atribuir às novas medidas o agravamento das desigualdades para o lado mais frágil da equação.

"O objetivo da legislação passa por dar confiança aos senhorios, dizendo-lhes que contam com mais liberdade para negociar novos contratos. É menos restritiva do que todas as anteriores e não contém condicionamentos específicos de proteção aos moradores, como acontece, por exemplo, no contexto jurídico de Espanha e da Alemanha, em que as rendas não podem ultrapassar determinados valores de referência", explica Manuel César Machado, advogado que atua na área do imobiliário. Ao contrário do que acontece em diversos países da Europa (ver mapa), em que são claros os travões contratuais para impedir abusos que fragilizem os inquilinos, Portugal parece avançar no sentido inverso. A nova proposta elimina o travão que limita a atualização da renda inicial de um novo contrato a 2% face à renda praticada no contrato anterior no mesmo imóvel.

"São regras completamente desajustadas e que apenas criam confiança aos senhorios. No resto do continente, grosso modo, a preocupação do legislador é controlar os preços de acesso à habitação. As alterações aprovadas afastam-nos desse caminho, do qual, aliás, estávamos já distantes", constata Rio Fernandes, professor catedrático da Universidade do Porto e investigador no domínio do urbanismo.

"O Governo incentiva medidas que se afastam da realidade económica e que vão estender ao resto do país o agravamento dos valores das rendas que já se verificam em Lisboa e no Porto e nas suas áreas metropolitanas, acentuando a posição de risco dos inquilinos", antevê, por sua vez, Fernando Matos Rodrigues, fundador e diretor do Laboratório de Habitação Básica. "As leis congéneres noutros países preferem o caminho da proteção do lado do arrendatário e não de quem arrenda".

O QUE MUDA?

Segundo explicou o Governo, as alterações à legislação pretendem alcançar [illegible] confiança no mercado, simplificar os contratos de arrendamento e contribuir para a criação de um Fundo de Emergência Habitacional. "Fazemo-lo sem esquecer a proteção dos mais vulneráveis e reforçando a responsabilidade social do Estado", explicou o ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Pinto Luz, em julho.

Entre as principais mudanças estão a limitação do valor das novas rendas ao valor de referência previsto no contrato anterior, a flexibilização do número de cauções permitidas ou a simplificação dos procedimentos de desocupação de imóveis.

"O problema de acesso ao mercado de arrendamento passa pelo desfasamento entre a capacidade das famílias e os preços praticados. Ao invés de o resolver, o Governo acaba por agravá-lo", critica Rio Fernandes.

SUÉCIA
A legislação deste país escandinavo prevê que o valor a pagar pelo inquilino seja definido através de um processo de negociação com o proprietário do imóvel. Privilegiam-se contratos de longa duração.

DINAMARCA
Conta com regras apertadas que impedem aumentos substanciais durante o contrato de arrendamento e na sua renovação. Há áreas em que as subidas de valores são simplesmente proibidas.

PAÍSES BAIXOS
Uma nova lei, aprovada em 2024, estabeleceu limites a pagar por quem arrenda, que variam de zona para zona, mas que nunca podem ultrapassar os tetos impostos pelo Estado. Contratos não têm prazo.



FRANÇA
Inquilinos podem arrendar um imóvel por um período mínimo de um ano e máximo de seis, consoante as condições do mesmo. Há limite dos valores aplicados e limitações para casos de despejo.

ALEMANHA
As cauções são pagas em prestações e devolvidas com juros. Os contratos não têm termo definido e são claros os limites quanto aos novos preços a pagar aquando da renovação de contratos.

ESPANHA
A chamada Lei Maricarmen, de setembro, prevê que os senhorios indemnizem os inquilinos se decidirem não lhes prolongar o contrato. Pessoas em condições vulneráveis ficam a salvo de despejos.

SABER MAIS

Nas mãos do Chega
A nova lei das rendas foi aprovada na Assembleia da República, a 30 de setembro, com os votos favoráveis do PSD, CDS-PP e IL, a abstenção do Chega e a oposição das bancadas de Esquerda. O sentido de voto do partido liderado por André Ventura foi decisivo para fazer passar o diploma.

Liberdade contratual
"Devolver a liberdade contratual às partes e eliminar entraves injustificados à autonomia privada" foram objetivos gerais da lei mencionados pelo Governo da AD aquando da sua apresentação, em julho.









1 Cinco mulheres prestam cuidados diários de saúde **2** Samuel é voluntário na área da logística **3** Daniel Barbosa é um dos dinamizadores desde o primeiro dia **4** Rafael Moreira cuida do som da acampada

P&R

1

Os despejos vão ser mais rápidos?
Sim. O senhorio poderá avançar para a resolução do contrato quando o inquilino tiver dois meses de rendas em atraso, em vez dos atuais três meses. São eliminadas algumas formalidades relativas às notificações e ao procedimento, com o objetivo de acelerar os despejos. Atrasos superiores a oito dias, em mais de três ocasiões num ano, podem justificar a resolução do contrato.

2

O senhorio pode pedir mais dinheiro?
Sim. A proposta permite exigir até três rendas antecipadas, quando atualmente são permitidas duas. A mudança mais significativa está, contudo, nas cauções. Deixa de existir um limite máximo legal fixo, ficando o valor sujeito à negociação entre senhorio e inquilino.

3

Acaba o limite de 2% nas rendas?
Sim, para os novos contratos. A proposta elimina o travão que limita a atualização da renda inicial de um novo contrato a 2% face à renda praticada no contrato anterior no mesmo imóvel.

4

O que acontece aos contratos antigos?
Os inquilinos com mais de 65 anos e rendimento anual inferior a 64 400 euros deverão manter a renda. Nos restantes casos, está prevista a atualização para um quinze avos do valor patrimonial tributário ou a transição para o novo regime do arrendamento no prazo de cinco anos.

5

A renovação do contrato é automática?
Não. O senhorio poderá opor-se à renovação automática do contrato, enquanto o direito de preferência do inquilino na venda do imóvel passa a existir apenas após três anos de permanência. Nos contratos a prazo, a renovação passa a ocorrer pelo mesmo período do contrato inicial. É eliminada a obrigação de renovação por pelo menos três anos.

6

E em termos fiscais, o que muda?
O pacote inclui alterações fiscais, entre as quais uma dedução no IRS das rendas que poderá chegar aos 900 euros, em 2026, e aos mil euros, em 2027.

REPORTAGEM

Traz outro amigo também (e assim nasceu a acampada)

Porto Protesto começou espontâneo e tímido. Transformou-se num imparável movimento

No rescaldo da primeira noite da acampada no Porto, o JN falou com vários dos 50 participantes que ousaram dormir em plena Praça de D. João I para chamar a atenção para os problemas de acesso à habitação. Diziam-se cansados, mas orgulhosos. E, sobretudo, firmes. "Queremos prolongar o protesto, quiçá, mais uma semana", afirmava João Silveira, um dos dinamizadores, que garantia ter sido a "vontade espontânea de cidadãos" a raiz da ação coletiva. Já lá vai cerca de... Um mês. Cumpre-se exatamente no próximo dia 10.

"Nunca imaginei que este movimento atingisse a proporção que atingiu nem que tivesse o impacto que teve", aponta ao JN Daniel Barbosa, 57 anos, uma vida entre Portugal, Alemanha e Brasil, que agora desagua diariamente na praça que se tornou símbolo nacional. "Venho desde o início. Ninguém organizou ou pensou em nada. Simplesmente foi acontecendo", descreve, enquanto ajuda a montar uma estrutura de apoio e distribuição de alimentos a pessoas em situação de sem-abrigo.

ESPÍRITO COMUM

Ao lado, cinco mulheres – Maria, Catarina, Marisa, Beatriz e Paula, que vão desde psicólogas a enfermeiras – prestam, desde o dia um da acampada no Porto, assistência de saúde a quem a pede. Gratuita, sempre. "Ninguém nos convocou. Viemos e continuamos porque somos solidárias e apenas queremos ajudar", respondem em coro. "A habitação é um direito de todos, por isso a obrigação é lutar por ela em conjunto", afirmam, no discurso comum.

Rafael Moreira, 25 anos, acompanhou à distância os primeiros dias da acampada. Só quando assistiu à primeira carga policial, no final da primeira semana, decidiu ser parte ativa. "Sou técnico de som e estou na Praça de D. João I todas as noites desde então a cuidar e preparar os equipamentos do género", partilha. É ele o responsável por amplificar a voz dos participantes nas quase diárias assembleias populares e dos cantores que se solidarizam em forma de concertos gratuitos. "O Zeca Afonso cantou 'Traz outro amigo também'. O espírito é exatamente esse: amigos que trouxeram amigos e tornaram toda a dinâmica possível de acontecer", sublinha.

Samuel Marinho, com a mesma idade, também é dos primórdios do movimento. Ajuda na logística, veio de Braga e dorme na praça ou em casa de quem lhe dá teto e carinho. "Percebi desde o primeiro dia que isto podia ser histórico". Promete deixar a acampada no último dia. "Seja quando for", garante, sem ponta de hesitação. ●

Articles