



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Propostas Orçamento do Estado 2026: Choque de Confiança na Habitação



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Introdução

Portugal vive hoje uma emergência na habitação. As políticas seguidas pela anterior maioria parlamentar e pelo Governo socialista criaram instabilidade, desconfiança e retração da oferta. O mercado de arrendamento, em vez de ser incentivado, foi alvo de medidas ideológicas que afastaram investidores e penalizaram proprietários. O resultado está à vista: menos casas, rendas mais altas e cada vez mais famílias dependentes de apoios públicos insustentáveis.

A Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) apresenta, neste documento, um conjunto de propostas construtivas e realistas.

O objetivo é criar um choque de confiança que devolva previsibilidade, justiça e equilíbrio ao mercado de habitação, garantindo simultaneamente receitas estáveis para o Estado. Não se trata de reivindicações corporativas, mas de medidas de interesse nacional.

Cada proposta abaixo elencada segue a estrutura: Contexto / Problema → Impacto → Proposta → Mensagem-chave.

1. Extinção do Imposto AIMI – Adicional ao IMI

Contexto / Problema:

Criado a partir de proposta do Bloco de Esquerda, no âmbito da “geringonça”, o AIMI foi apresentado como imposto sobre a riqueza imobiliária. Mas, na prática, penaliza pequenos e médios investidores, muitos dos quais suportam rendas congeladas de valores simbólicos. É, ainda, um imposto que apenas incide sobre a habitação, tendo isentado as propriedades não habitacionais ou comerciais. O preconceito ideológico da criação deste imposto destruiu a confiança dos proprietários de imóveis afugentou investimento, sem qualquer efeito positivo na oferta habitacional.

Impacto:

- O AIMI tem, desde há oito anos, uma receita fiscal marginal: cerca de 150 M€/ano, menos de 0,1% do Orçamento do Estado. A sua receita mantém-se inalterada num período de forte crescimento do mercado imobiliário em Portugal.
- De facto, no mesmo período, o IMI e IMT geraram receitas históricas em alta (mais de 3 400 milhões de euros em 2024).
- Efeito negativo desproporcionado na confiança dos investidores.
- As rendas ficaram mais caras, reflectindo o impacto fiscal nos rendimentos dos senhorios

Proposta da ALP:

- **Revogação imediata do AIMI.** A receita fiscal é compensada pelo crescimento natural e expectável dos demais impostos que incidem direta e indiretamente sobre o património imobiliário: IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis; IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões; Imposto de Selo; IRS – Imposto sobre Rendimentos Singulares prediais.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Mensagem-chave:

O AIMI não resolve nada, mas cria medo. Extinguindo-o o Governo e o Parlamento dão um sinal imediato de confiança, trazendo mais imóveis e investimento ao mercado, e, por conseguinte, sem perder receita fiscal.

2. Fim do congelamento das rendas em Portugal

Contexto / Problema:

O congelamento das rendas é um problema estrutural que dura há mais de um século em Portugal, atingindo o seu apogeu durante a ditadura do Estado Novo. Volvidos mais de 50 anos de Democracia nenhum Governo foi capaz de reverter esta situação, que transformou as rendas congeladas num expediente injusto e desajustado à realidade.

Atualmente, de acordo com dados oficiais, as rendas congeladas são 16% do total do arrendamento em Portugal. O seu peso é muito superior em Lisboa e no Porto, que são precisamente as áreas metropolitanas mais afetadas pela escalada de preços e escassez de oferta que caracteriza a crise da habitação.

Hoje, em Lisboa e Porto, continuam a existir contratos com rendas mensais de 20, 30 ou 50 euros por apartamentos que valem centenas de vezes mais no mercado acessível.

A reforma de 2012 (NRAU – Novo Regime de Arrendamento) foi uma tentativa de normalização do mercado de arrendamento português, ao permitir a atualização progressiva das rendas antigas, conciliando o direito à habitação com o direito de propriedade.

No entanto, o programa “Mais Habitação” (2023) travou esse processo, voltando a congelar mais de uma centena de milhar de contratos antigos após um período transitório sucessivamente prorrogado por 11 anos.

Impacto:

- Proprietários com arrendamentos vitalícios celebrados em data anterior a 1990 lesados em mais de 600 M€/ano (cálculos do Estado, em estudo oficial da PlanApp, 2023).
- Estado (e contribuintes) assumem cada vez mais despesa em subsídios à renda (331 M€ em 2025), porque os preços de mercado estão artificialmente distorcidos.
- Estado (e contribuintes) assume cada vez mais despesa em compensação a atribuir aos senhorios com rendas congeladas.
- Retração da oferta – quebra da confiança e medo de congelamentos futuros – e escalada de preços do arrendamento.
- Hiato geracional: de um lado, os mais velhos, com casas em sublocação, rendas muito baixas e contratos vitalícios; do outro, as novas gerações, com casas em sobrelotação, com rendas muito altas e contratos da mínima duração, não renováveis.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

- Muitos imóveis são vendidos ou permanecem fechados/ degradados porque os senhorios não têm confiança ou condições financeiras para realizar obras.
- Bairros inteiros degradam-se, com impacto no turismo, comércio local e coesão social.

Proposta da ALP:

- **Retomar a transição dos contratos para o NRAU, tal como previsto na reforma de 2012:**
 - **Definir novos critérios de proteção verdadeiramente sociais:** a ALP defende que apenas devem poder ser elegíveis à não transição imediata para o NRAU e protegidos com contratos vinculísticos os agregados de arrendatários que auferiram até 2,5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (cerca de 3 salários mínimos mensais), e cuja renda suportada signifique uma taxa de esforço superior a 35% do rendimento do agregado. Não é compreensível que inquilinos com mais de 5300 euros mensais de rendimento (cinco rendimentos anuais brutos corrigidos, com base na atualização do salário mínimo nacional para os 920€ em 2026) sejam subsidiados durante toda a sua vida pelos seus senhorios. Lembre-se que o próprio Estado utiliza o critério proposto para atribuição do subsídio de renda aos inquilinos, no âmbito do Apoio Extraordinário ao Arrendamento.
 - **Criar mecanismo extraordinário de atualização do valor das rendas antigas:** O valor da nova renda deve ser indexado aos critérios definidos pelo Programa de Arrendamento Acessível, garantindo equilíbrio entre rendas justas para senhorios e acessíveis para inquilinos vulneráveis. Os arrendatários socialmente vulneráveis são apoiados pelo Estado – e não pelos senhorios.

Mensagem-chave:

Os senhorios não querem ou defendem despejo dos inquilinos com arrendamentos anteriores a 1990; exigem um mercado justo para todos.

Resolver o mais antigo problema do mercado de habitação em Portugal em definitivo devolve a dignidade a proprietários, promove a confiança no Estado de Direito e resultará mais casas para as famílias.

Congelar rendas é perpetuar injustiças que só existem em ditaduras do terceiro-mundo.

3. Reversão da subsidiação do Estado via senhorios

Contexto / Problema:

Atualmente, por via da aprovação do “Mais Habitação”, a lei obriga os senhorios a intermediar o subsídio de renda atribuído pelo Estado. Ou seja, em vez de o apoio ser transferido diretamente ao inquilino, o senhorio tem de aceitar receber uma renda reduzida e depois esperar que o Estado lhe compense a diferença.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Este modelo cria insegurança, burocracia e desconfiança. Além disso, muitos senhorios são idosos, sem literacia digital, que ficam sobrecarregados com papéis, prazos e obrigações que não lhes competem. Trata-se de uma privatização forçada de uma função social que é do Estado: apoiar quem precisa.

Impacto:

- Senhorios transformados em gestores de subsídios, com riscos e custos administrativos.
- Baixa adesão: menos de 10% dos senhorios elegíveis recorreram ao subsídio criado em 2023, precisamente pela complexidade do modelo – que levou a recomendações da Provedoria de Justiça ao Governo
- O apoio não chega às famílias de forma eficaz, criando instabilidade e insegurança para os proprietários.
- Prolonga-se a ideia de que o mercado de arrendamento deve ser um instrumento de política social, em vez de um mercado regulado e saudável.

Proposta da ALP:

- **Revogar a obrigação de tramitação via senhorios.**
- **O subsídio deve ser pago diretamente ao inquilino**, de forma célere e automática, como acontece com pensões ou prestações sociais.

Mensagem-chave:

O Estado não pode transformar os senhorios em assistentes sociais ou cobradores de subsídios. O apoio deve chegar diretamente às famílias que precisam com zero burocracia. Cabe ao Estado assegurar o cumprimento da sua política social, não a proprietários privados.

4. Rendimento mínimo de existência para senhorios com baixos rendimentos prediais

Contexto / Problema:

O mínimo de existência em IRS existe para salários e pensões, mas não para rendimentos prediais. Isto gera desigualdade gritante: pensionistas e proprietários com rendas antigas pagam IRS sobre valores abaixo do limiar de subsistência.

Impacto:

- Muitos idosos vivem com pensões mínimas + rendas congeladas (ex.: 278€ de pensão + 400€ de renda → 8 692€/ano).
- Mesmo assim, pagam IRS (696€ a 1 344€), reduzindo ainda mais rendimentos já insuficientes.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Proposta da ALP:

- **Alargar o mínimo de existência a rendimentos prediais, até $1,5 \times 14 \times \text{IAS}$ (11 480€ em 2024).**

Mensagem política-chave:

Não se pode cobrar imposto a quem vive com rendas de miséria. A justiça fiscal tem de ser igual para todos.

5. Direitos fiscais para proprietários com incapacidade >60%

Contexto / Problema:

Contribuintes com incapacidade permanente têm benefícios fiscais, mas quem vive de rendimentos prediais está excluído. Trata-se de uma discriminação incompreensível.

Impacto:

- Proprietários com deficiência grave ficam sem apoios.
- Desrespeito pelo princípio da igualdade fiscal.
- Casos dramáticos de pessoas incapacitadas, dependentes de rendas mínimas, sem benefício algum.

Proposta da ALP:

- **Estender os benefícios fiscais existentes a quem tem rendimentos prediais e incapacidade $\geq 60\%$.**

Mensagem política-chave:

Uma injustiça fiscal que atinge os mais frágeis tem de ser corrigida já.

6. Tratamento fiscal mais favorável automático em IRS

Contexto / Problema:

A opção pelo englobamento de rendimentos pode reduzir muito o IRS devido, mas exige literacia digital e fiscal. Muitos idosos não entendem ou não conseguem selecionar esta opção no Portal das Finanças.

Impacto:

- Milhares de proprietários pagam mais do dobro do IRS do que deveriam.
- Simulador da AT não reflete todas as situações, agravando injustiças.
- Estado arrecada receita indevida, à custa dos mais vulneráveis.

Proposta da ALP:

- **Criar algoritmo automático que aplica o regime mais favorável.**



EXPERIÊNCIA & RIGOR

- **Alertar o contribuinte no momento da entrega da declaração.**

Mensagem-chave:

Ninguém deve pagar mais imposto só porque não sabe clicar na opção certa.

7. Aumento das deduções de despesas em IRS

Contexto / Problema:

Equipar um imóvel para arrendamento (cozinha, eletrodomésticos e até mobiliário) é custo elevado e indispensável. Hoje, essas despesas não são dedutíveis em IRS, tornando o arrendamento menos atrativo.

Impacto:

- Proprietários repercutem custos nas rendas, aumentando valores para inquilinos.
- Oferta mobilada, essencial para estudantes, fica prejudicada.
- Estado falha na promoção de arrendamento acessível.

Proposta da ALP:

- **Permitir a dedução destas despesas (cozinhas, móveis) em IRS dos proprietários.**

Mensagem política-chave:

Se o Estado quer mais casas no mercado, tem de permitir deduzir os custos essenciais do arrendamento.

8. Isenção de IRS sobre rendimentos prediais do arrendamento a estudantes

Contexto:

Portugal enfrenta uma carência estrutural e crescente de alojamento estudantil. Estima-se que faltem entre 46.000 e 50.000 camas para estudantes universitários, sobretudo em Lisboa e no Porto.

Esta falta de oferta tem consequências sociais graves: muitos jovens não conseguem prosseguir estudos superiores longe da sua residência, outros vivem em condições precárias e sobrelotadas, e os preços de quartos dispararam para valores inabarcáveis para a maioria das famílias portuguesas.

O Estado tem tentado responder através da construção e reabilitação de residências universitárias públicas. Contudo, esta via é lenta, cara e ineficaz para colmatar rapidamente a necessidade. Exemplos: a nova residência junto ao Instituto Superior Técnico, em Lisboa, demorou seis anos a ficar pronta, custou 23 milhões de euros e disponibiliza apenas 208 camas – cada cama teve um custo superior a mais de 110.000 €. Ao ritmo atual, seriam precisas décadas e milhares de milhões de euros para resolver o problema por via pública.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Problema:

- A oferta privada de quartos e casas para estudantes tem vindo a **diminuir drasticamente**: segundo o Observatório do Alojamento Estudantil, houve uma quebra de **80% na oferta** em apenas um ano.
- Muitos senhorios evitam arrendar a estudantes devido aos custos de equipamentos e mobília, à elevada tributação dos rendimentos prediais e à instabilidade legislativa, optando por arrendar a outros segmentos ou simplesmente deixar os imóveis devolutos.
- O défice habitacional estudantil agrava desigualdades sociais e territoriais: só os estudantes com maiores rendimentos ou cujas famílias podem suportar os preços atuais conseguem estudar nas principais universidades.

Impacto:

- Se não houver estímulos ao arrendamento estudantil, o défice vai continuar a aumentar, afastando milhares de jovens do ensino superior – como este ano já se verificou

Proposta da ALP:

- **Isenção integral de IRS sobre rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento a estudantes do ensino superior. Condicionar a isenção à apresentação de comprovativo de matrícula ou inscrição no ensino superior.**
- **Abranger não apenas imóveis inteiros, mas também partes de imóveis (ex.: quartos em casa do proprietário).**

Mensagem política-chave:

Faltam 50.000 camas para estudantes em Portugal. O Estado não tem tempo nem dinheiro para as construir. É urgente mobilizar os privados com um incentivo claro: isenção de IRS no arrendamento a estudantes.”

9. Isenção transitória de Imposto de Selo em novos contratos

Contexto / Problema:

O Imposto de Selo (10%) aplica-se a novos contratos de arrendamento e revisões de renda. Em plena crise habitacional, este imposto tem de ser repensado

Impacto:

- Custo adicional no arrendamento legal.
- Receita fiscal marginal para o Estado.
- Incentivo perverso à informalidade.

Proposta da ALP:

Isenção transitória do Imposto de Selo durante os próximos 2–3 anos em novos contratos.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

Mensagem-chave:

Mais casas no mercado legal, menos burocracia e confiança acrescida para todos.

10. Aumento da isenção de IMT e abolição do Imposto de Selo na 1.ª habitação

Contexto / Problema:

O valor até ao qual há isenção de IMT está nos 101 917€, completamente desfasado dos preços atuais. O Imposto de Selo, aplicado a todas as aquisições, é um custo cego e injusto.

Impacto:

- Jovens e famílias ficam barrados na compra de casa.
- IMT disparou mais de 330% em 10 anos (ex.: Lisboa arrecadou 305 M€ só em 2023).
- Impostos agravam exclusão do acesso à habitação.

Proposta da ALP:

- **Aumentar isenção de IMT até 200 000€.**
- **Abolir Imposto de Selo na aquisição da 1.ª habitação própria.**

Mensagem-chave:

Quem compra a sua primeira casa não deve ser penalizado pelo Estado.

Conclusão

Portugal enfrenta hoje uma crise habitacional sem precedentes. Décadas de políticas erradas e, mais recentemente, uma agenda ideológica, afastaram investimento, degradaram a confiança e reduziram a oferta.

O resultado está à vista: menos casas disponíveis, rendas mais altas, jovens sem acesso à habitação, senhorios proprietários empobrecidos e o Estado a gastar centenas de milhões de euros em subsídios ineficazes que não resolvem nada.

As propostas apresentadas pela Associação Lisbonense de Proprietários não são reivindicações corporativas: são medidas de interesse nacional, pragmáticas e financeiramente sustentáveis. Servem para devolver justiça fiscal, respeitar o direito de propriedade, mobilizar investimento privado e colocar mais casas no mercado.

O Estado não tem tempo, nem recursos, para construir todas as soluções de habitação de que o país precisa. Só com confiança nos proprietários e investidores privados será possível resolver a crise.

A escolha é simples: manter um sistema que perpetua a escassez, a injustiça e a dependência de subsídios, ou apostar num **choque de confiança** que devolva equilíbrio, previsibilidade e dignidade ao mercado da habitação.



EXPERIÊNCIA & RIGOR

O Orçamento do Estado para 2026 é uma oportunidade única para mudar de rumo. Cabe ao Governo e ao Parlamento escolher se querem continuar a alimentar o caos ou se têm a coragem de devolver esperança às famílias e confiança aos proprietários. A ALP deixa a porta aberta: os proprietários estão prontos a ser parte da solução.