

Projecto de Lei n.º 723/XIII/3.^a

Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração

Exposição de motivos

Temos assistido a um fenómeno de diabolização do alojamento local, com a atribuição de culpas, em regime de exclusividade, pela gentrificação que afecta algumas freguesias das cidades de Lisboa e Porto.

Portugal assume-se, presentemente, como um destino mundial de eleição para a prática do turismo, tendo inclusivamente ganho , pela primeira vez, o prémio de melhor destino europeu dos World Travel Awards (os denominados “óscars do Turismo”).

Na cerimónia supra explicitada, Portugal foi o país que mais prémios recebeu (30% do total), recolhendo 37 “óscars”, mais 13 do que em 2016 – a título de exemplo, o porto de Lisboa foi eleito o “Melhor Porto de Cruzeiros da Europa”, pela qualidade de serviços e pelas infra-estruturas disponíveis para os turistas que visitam e fazem escala na cidade.

Estima-se que até ao término do presente ano de 2017, se atinja o número de 21 milhões de turistas no nosso país, o que representa o melhor registo de sempre nesta matéria.

Tamanha afluência de turistas, com crescimento exponencial desde 2014, criou uma conjuntura em que o Estado sentiu necessidade “de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento” (vide preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto).

Ora, a receita fiscal provinda desta figura tem assumido contornos significativos - à margem da conferência “um alerta para a fraude online na indústria do turismo”, a

secretária de Estado do Turismo, Ana Mendes Godinho, asseverou que a receita fiscal obtida com o alojamento local quase duplicou em pouco mais de um ano, passando de 69 milhões em 2015 para 123 milhões de euros em 2017.

As famílias portuguesas, obviamente não alheias ao turismo crescente, vislumbraram oportunidades de negócios socorrendo-se do instituto do alojamento local, que noutras cidades europeias representam uma realidade bem conhecida e cimentada.

A 30 de Maio do presente ano, o Turismo de Portugal contava com 42.859 registos activos de estabelecimentos de alojamento local no país.

Realçam-se os dados concernentes à comunidade Airbnb, com actividade assente no serviço comunitário de hospedagem, que permite anunciar, descobrir e reservar locais de albergue. Os mesmos ditam que durante o ano de 2016, só em Lisboa, os anfitriões obtiveram cerca de 72 milhões de euros, tendo os 718 mil hóspedes gasto cerca de 404 milhões quando chegaram à cidade. Como consequência, o impacto económico cresceu cerca de 78 por cento face ao ano anterior.

Ao todo, os anfitriões portugueses receberam 166 milhões de euros, ao partilharem as suas casas com um milhão e meio de hóspedes. Os números indicam que a partilha de casa distribuiu benefícios económicos para além do centro das cidades, como comunidades, negócios locais e famílias.

O estudo demonstra que foi gerado um impacto de 1, 07 mil milhões de euros no país, durante o ano de 2016, com claros e óbvios impactos na economia e as comunidades locais.

Cabe nesta sede, enfatizar outro dado mormente significativo - ao contrário das percepções criadas ou induzidas junto da opinião pública, 80,5% dos titulares possuem apenas uma unidade de alojamento Local e 10,9% entre duas a três unidades.

Segundo a Associação da Hotelaria de Portugal, em Novembro do ano passado existiam 25 proprietários com um número de registos entre 51 e 300. Desses, sete exploravam mais do que uma centena de imóveis como estabelecimentos de alojamento local, até um máximo de três centenas.



Destarte, a ideia que a figura do alojamento local é especialmente promovida por grandes investidores não é verdadeira.

Com a análise de todos os dados vertidos, verifica-se que o fenómeno de gentrificação não é causado em exclusividade pelo Alojamento local.

Desconsideram-se por exemplo, a nova “moda” de estabelecimento de cidadãos estrangeiros em Portugal, que aproveitando os benefícios fiscais promovidos pelo Estado Português, se instalam a título definitivo no nosso país. Intimamente interligado a tal realidade, cabe referir que a venda de imóveis tem pulverizado todos os recordes – entre Julho e Setembro deste ano foram transaccionadas 38783 habitações e movimentaram-se 4,9 mil milhões de euros – número mais alto de sempre desde que INE compila este tipo de dados (desde 2009), o que representa a venda de 431 casas todos os dias, que movimentam 54 milhões de euros/dia.

Ora, o aumento da procura (promovido por cidadãos estrangeiros com um poder de compra maior que a esmagadora maioria dos cidadãos portugueses) leva a um aumento dos preços generalizado – em média, quem comprou casa no último trimestre deste ano desembolsou 126 mil euros – valor mais alto de sempre desde que existem registos.

Em termos regionais, a Área metropolitana de Lisboa lidera todos os índices com mais casas vendidas (13140 no primeiro trimestre de 2017) e maiores valores globais (2,3 mil milhões de euros – quase metade do mercado global). No que concerne à Área metropolitana do Porto, foram vendidas 7000 casas no mesmo período com movimentação de 755 milhões de euros.

Face a todo o supra exposto, afigura-se como fundamental não avançar com medidas assentes em premissas falaciosas, as quais penalizariam sobremaneira as famílias portuguesas que efectivaram inclusivamente investimentos avultados de forma a retirar legítimos dividendos dos seus imóveis, urgindo equacionar-se uma conjuntura pautada pela adequação e proporcionalidade, limando algumas arestas concernentes ao regime do alojamento local.

Consequentemente, o PAN considera que os proprietários por cada três alojamentos devem assegurar que o quarto se destine a arrendamento de longa duração, ou seja,

devem obrigatoriamente disponibilizar uma moradia ou apartamento em regime de arrendamento de longa duração na mesma área urbana, consubstanciando esta medida um factor de diversificação que visaria apenas os proprietários com vários alojamentos locais.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, o Deputado do PAN apresenta o seguinte projecto de lei:

Artigo 1.º

Objecto

A presente Lei determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração, alterando o artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto relativo ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto

É alterado o artigo 16.º do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto, o qual passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 16.º

[...]

1 - [...].

2- [...].

3 - [...].

4- Os proprietários de alojamento local por cada três imóveis em regime de alojamento local devem obrigatoriamente assegurar que o quarto imóvel que detenham para fins de arrendamento seja destinado a arrendamento de longa duração de longa duração na mesma área urbana.»



Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, Palácio de S. Bento, 2 de Janeiro de 2018

O Deputado

André Silva