



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 653/XIII/3.^a

ALTERA O REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

(SEGUNDA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 128/2014, DE 29 DE AGOSTO E
SEXTA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 39/2008 DE 7 DE MARÇO)

Exposição de Motivos

A crescente procura de estabelecimentos de Alojamento Local (AL) em viagens de turismo ou profissionais despertou a atenção de investidores que passaram a utilizar as vantagens de uma certa informalidade original do AL para negócios que em nada se distinguem dos empreendimentos turísticos.

O surgimento de plataformas eletrónicas, como a do AirBnB ou a FlipKey (propriedade da TripAdvisor), entre outras, tornou o fenómeno global e de grande amplitude em poucos anos.

Calcula-se que entre 2011 e 2015, a nível internacional, o número de utilizadores de AL tenha triplicado. Só em Nova Iorque, entre setembro de 2014 e agosto de 2015, foram reservadas 2,8 milhões de noites em AL (no mesmo período, 480 mil dormidas em hotéis). O AL ganhou uma dimensão avassaladora em muitas cidades europeias, principalmente nas que têm maior tradição turística.

Portugal, apesar de ter uma realidade relativa ao AL muito diversa, tende a estar em linha com o que se passa internacionalmente. Em junho de 2016, os estabelecimentos de

AL representavam já cerca de um terço da oferta turística da região de Lisboa. Segundo o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), em janeiro de 2017, apartamentos e moradias completas constituíam 91% da oferta disponível no mercado do AL na Área Metropolitana de Lisboa.

A ideia original de alojamento local, ligada ao conceito de economia de partilha, residia na possibilidade de troca temporária de alojamento, podendo implicar um pagamento, em função da disponibilidade de uma parte ou da totalidade da residência habitual por determinados períodos. Para além de poder tornar viagens de lazer ou até de trabalho/estudo mais baratas, abria a possibilidade de um rendimento complementar para quem acolhia.

Rapidamente a ideia foi subvertida e assimilada por grupos económicos ligados ao turismo, que passaram a utilizar nessa atividade um número crescente de fogos. Partes importantes do parque habitacional das cidades foram capturadas pelo AL, diminuindo a oferta no mercado imobiliário e aumentando os preços de arrendamento e do m2 para venda, para níveis especulativos e não compatíveis com o rendimento médio dos residentes.

Nos centros das cidades e nos bairros históricos, o fenómeno da gentrificação ganhou proporções enormes. A coberto da atual lei de Arrendamento Urbano, são promovidos despejos e aumentos desproporcionais de rendas, com a conseqüente expulsão para as periferias de moradores habituais, frequentemente idosos e geralmente com níveis de rendimento incapazes de enfrentar o aumento dos preços, para dar lugar ao avanço do turismo e, em particular, das diversas modalidades de AL previstas no Decreto-Lei n.º 128/2014.

As conseqüências desta turistificação das cidades são graves em termos sociais e urbanísticos. Tende a transformar os centros urbanos numa espécie de "parques temáticos", submersos pelas atividades turísticas, despojados de conteúdo histórico, cultural e social real, rarefeitos de moradores, em prejuízo da cidade diversa e inclusiva.

No limite, a heterogeneidade e as características culturais dos territórios, as marcas da sua evolução ao longo dos tempos, que constituem o principal atrativo dos visitantes, acabam por desaparecer.

O AL, com as vantagens da informalidade e de uma fiscalidade mais suave, precisa de ser regulado, de modo a travar uma expansão que se torna destrutiva do direito à habitação para muitos milhares de pessoas e que descaracteriza as cidades.

Com as alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que se apresentam, pretende-se delimitar o conceito de AL, considerando-o uma partilha temporária de habitação, parcial ou na totalidade, mas que é ocupada como tal apenas numa parte do ano, até 90 dias, quando se trata de apartamentos ou moradias por inteiro, clarificando assim a sua diferença relativamente a outras modalidades de “turismo habitacional” que constituem investimentos direcionados para uma exploração turística intensiva que devem ser abrangidas pelas respetivas regras dos empreendimentos turísticos.

Tendo em conta a diversidade regional no que respeita aos impactes do turismo, considera-se a importância de uma maior participação das autarquias na regulação do AL.

Desde logo, pela necessidade da emissão de autorização para abertura de um estabelecimento de AL no fogo de residência permanente do locador, na modalidade de quartos ou de alojamento por um período que não exceda o total 90 dias por ano, cumprindo critérios gerais de segurança, de adequação do espaço e de conforto, ainda antes do registo no sistema do Registo Nacional do Alojamento Local, que só uma vistoria a ser realizada por uma entidade tecnicamente preparada e próxima daquele contexto urbanístico, como é o município, pode garantir.

Do mesmo modo, são os municípios que podem definir uma política coerente de cidade relativamente à pressão do turismo sobre o direito à habitação, principalmente dos setores populacionais de menor rendimento, mas igualmente sobre as infraestruturas, a rede de mobilidade e os espaços verdes.

Não faz qualquer sentido que a limitação do AL seja feita casuisticamente, condomínio a condomínio, sem qualquer estratégia territorial e social ou sem qualquer instrumento de regulação eficaz e transparente.

Os municípios devem poder aprovar regulamentos municipais relativos à instalação de estabelecimentos de alojamento local, fixando nomeadamente quotas por freguesia, por zona de intervenção ou por coroa urbana, em proporção dos imóveis disponíveis para

habitação e tendo em conta a pressão sobre transportes, equipamentos de saúde, espaços verdes e infraestruturas diversas.

Os órgãos autárquicos competentes devem ter o poder de suspender as autorizações de abertura de estabelecimentos de alojamento local sempre que a densidade de AL esteja a atingir limites considerados desadequados, como já está a acontecer nalgumas freguesias de Lisboa e do Porto.

Estas medidas devem ser entendidas como urgentes e preventivas. Urgentes, porque a desregulação do AL, juntamente com a falta de investimento na oferta de habitação pública, a liberalização do arrendamento urbano e movimentos especulativos estimulados por situações como a dos residentes não habituais, estão a criar uma crise habitacional que já chega a setores da população com rendimentos médios. Preventivas, porque pretende-se salvaguardar os aspetos positivos do turismo e evitar que tenham de ser tomadas medidas drásticas contra a turistificação, como já acontece em várias cidades do mundo, como Barcelona, Amesterdão ou Berlim.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as deputadas e os deputados do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, e à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 16.º, 18.º, 19.º, 21.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com as alterações do Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

(...)

1 - Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

2 - (...).

Artigo 3.º

(...)

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

a) Quartos;

b) Moradia;

c) Apartamento.

2 - Em todas as modalidades do n.º anterior, a exploração do estabelecimento de alojamento local tem de ser realizada no domicílio ou sede fiscal do titular da licença de exploração.

3 - Considera-se a modalidade de «quartos» quando a exploração ocorre em parte da residência do locador, em número não superior a três «quartos».

4 - Considera-se «moradia» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

5 - Considera-se «apartamento» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício em propriedade horizontal ou por uma parte independente de um edifício em propriedade plena.

6 - [novo] Nas modalidades b) e c) do n.º 1, os períodos de utilização acumulada não podem ser superiores a 90 dias por ano.

Artigo 4.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 – (...).

4 – [novo] A prestação de serviços de alojamento local nas modalidades previstas no n.º 1 do artigo 3.º, implica a prévia existência de licença de utilização para habitação.

Artigo 5.º

(...)

1 – O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado no Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere um número a cada unidade registada e remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I. P.

2 – O registo no RNAL deve mencionar, obrigatoriamente, as seguintes informações:

- a) A autorização de abertura do estabelecimento emitida pela respetiva Câmara Municipal nos termos do n.º 3 do artigo 6.º;
- b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;
- c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;
- d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
- e) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;
- f) A data pretendida de abertura ao público;
- g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência;
- h) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de

acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;

i) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

3 - O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4 – [novo] A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

5 – [novo] O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei e que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que a Câmara Municipal proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP).

6 – [novo] Os estabelecimentos registados como alojamento local até à data da entrada em vigor da presente lei, dispõem do prazo de um ano para atualizarem a respetiva inscrição no RNAL, nos termos das normas em vigor.

Artigo 6º

Autorização

1 – Para efeitos de verificação dos requisitos mínimos para o exercício da atividade de alojamento local, o requerente deve entregar na respetiva Câmara Municipal um requerimento instruído com os seguintes documentos:

a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;

b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em que as instalações elétricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;

c) Planta do imóvel, com indicação das unidades de alojamento a afetar à atividade pretendida;

d) Nome e número de identificação fiscal do titular do estabelecimento, designadamente para consulta eletrónica de cadernetas prediais.

2 – No prazo máximo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal deve realizar vistoria ao estabelecimento para verificação do cumprimento dos requisitos necessários, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

3 – Verificada a conformidade do estabelecimento no âmbito da vistoria referida no número anterior, a Câmara Municipal comunicará esse facto ao requerente, especificando a modalidade, a capacidade máxima, bem como o número de quartos, para efeitos do registo previsto no Registo Nacional do Alojamento Local.

4 - A Câmara Municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º.

5 – [revogado].

6 – [revogado].

7 – [revogado].

Artigo 7.º

(...)

1 – (anterior corpo do artigo).

2 – [novo] O título referido no número anterior é intransmissível.

Artigo 8.º

Regulamento municipal de alojamento local

1 - Os municípios podem aprovar regulamentos municipais relativos à instalação de estabelecimentos de alojamento local, fixando nomeadamente quotas por freguesia, zona de intervenção ou coroa urbana, em proporção dos imóveis disponíveis para habitação e prevendo a suspensão da emissão de autorizações de abertura de estabelecimentos de alojamento local sempre que a referida quota atingir o limite definido pelo regulamento.

2 - [Revogado].

Artigo 9.º

(...)

1 - O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode cancelar o registo quando:

- a) Exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante da autorização; ou
- b) Se verifique a alteração do domicílio fiscal do titular de «estabelecimento de alojamento local» que funcione na sua habitação permanente.

2 - (...).

3 - (...).

Artigo 11.º

(...)

1 - [Revogado].

2 - [Revogado].

3 - Se o número de estabelecimentos de alojamento local for superior a 50% do número de frações de uso habitacional no mesmo edifício, o Turismo de Portugal, I.P., procede, a qualquer momento, a uma vistoria para efeitos de verificação do disposto no n.º 2 do artigo 2.º, sem prejuízo dos restantes procedimentos previstos no presente decreto-lei.

4 - (...).

Artigo 16.º

(...)

1 – (...).

2 – (...).

3 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de AL responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 18.º

(...)

1 - Nos estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

2 – (...).

Artigo 19.º

(...)

1 - Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento, não podendo exceder os 90 dias por ano, com a obrigação de comunicar esta informação ao RNAL que a disponibiliza publicamente.

2 – Todos os operadores que disponibilizam, divulgam ou comercializam alojamento local, nomeadamente plataformas eletrónicas, suspendem, obrigatoriamente, a referência aos estabelecimentos de alojamento local que tenham atingido os 90 dias anuais de exploração.

Artigo 21.º

(...)

1 - (...).

2 - (...).

3 - (...).

4 - Se da vistoria referida no número anterior, no n.º 4 do artigo 6.º ou no n.º 3 do artigo 11.º se concluir pelo incumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, o Turismo de Portugal, I.P., fixa um prazo não inferior a 30 dias, prorrogável, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

5 - (...).

Artigo 23.º

(...)

1 - Constituem contraordenações:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) A violação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 5.º;

e) A violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 19.º;

f) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos previstos nos artigos 12.º e 13.º;

g) (...);

h) (...);

i) [Revogado];

j) [Revogada].

2 – (...).

3 – (...).

4 – (...).»

Artigo 3.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março

É alterado o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

(...)

1 – (...)

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) (...);

g) (...);

h) (...);

i) Estabelecimentos de hospedagem.

2 – (...).

3 – (...).»

Artigo 4.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

São aditados os artigos 20.º-B, 20.º-C, 20.º-D, 20.º-E e 20.º-F ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, que compõem uma nova secção XI, com o título «estabelecimentos de hospedagem», com a seguinte redação:

«Secção XI

Estabelecimentos de hospedagem

Artigo 20.º-B

Noção de estabelecimentos de hospedagem

- 1 – Considera-se «estabelecimento de hospedagem» o estabelecimento cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.
- 2 – Os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação de «hostel» se obedecerem aos requisitos previstos no artigo 20.º - C, que acrescem aos requisitos previstos para os demais estabelecimentos.
- 3 – Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos no artigo 20.º - C podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

Artigo 20.º-C

«Hostel»

- 1 – Só podem utilizar a denominação hostel, os estabelecimentos de hospedagem cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes por quarto.

- 2 - Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas.
- 3 - O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.
- 4 - Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.
- 5 - Os dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cmx40cmx20cm.
- 6 - Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 1 devem dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.
- 7 - As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios e ser mistas ou separadas por género.
- 8 - Nas instalações sanitárias comuns a vários quartos, desde que não separadas por género, os chuveiros devem configurar espaços autónomos separados por portas com fecho interior.

Artigo 20.º-D

Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviço

Nos estabelecimentos referidos na alínea i) do artigo 4.º e desde que autorização de utilização o permita, podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos.

Artigo 20.º-E

Placa identificativa

- 1 - Nos estabelecimentos previstos na alínea i) do artigo 4.º é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.
- 2 - O modelo e as características da placa identificativa constam do anexo ao presente diploma.

Artigo 20.º-F

Período de funcionamento

O período de funcionamento dos estabelecimentos previstos na alínea i) do artigo 4.º deve ser devidamente publicitado, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.»

Artigo 5.º

Disposição transitória

Os estabelecimentos registados até à entrada em vigor da presente lei como alojamento local nas modalidades de “estabelecimento de hospedagem” ou “hostel” dispõem do prazo de um ano, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, para se conformarem com os requisitos previstos para os empreendimentos turísticos.

Artigo 6.º

Norma revogatória

São revogados os n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 6.º, o n.º 2 do artigo 8.º, os n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º, artigos 14.º, 15.º, o n.º 3 do artigo 17.º e o artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

ANEXO

(a que se refere o n.º 2 do artigo 20.º-E do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março)

A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- a) dimensão de 200 mm x 200 mm;
- b) tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- c) aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.”

Assembleia da República, 25 de outubro de 2017

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,