



Alojamento Local  
em Portugal

**Contributo**  
**ALEP-Associação do Alojamento Local em Portugal**  
**Avaliação do Impacto das Medidas do**  
**Programa ‘Mais Habitação’**  
**no Alojamento Local**  
(proposta de lei 71/XV/1<sup>a</sup>)

**Data elaboração: 17 de Julho de 2023**

**Responsável: Direção**

**Contato: [direcao@alep.pt](mailto:direcao@alep.pt)**

**[www.alep.pt](http://www.alep.pt)**

## **Análise do Impacto das propostas do Programa ‘Mais Habitação’ no Alojamento Local, no Turismo e na Economia**

**As medidas do pacote Mais Habitação (Proposta Lei 71/XV1a) podem levar ao encerramento de uma parte significativa do Alojamento Local e à estagnação e declínio do principal setor da Economia, o Turismo**

**Uma proposta que entra em choque com a própria política económica do Governo.**

Ao mesmo tempo que o **Turismo volta a ser o motor da recuperação económica**, o governo insiste em avançar no Programa Mais Habitação com **medidas que colocam em risco a sobrevivência do alojamento local**, um dos **pilares do Turismo** e em grande parte responsável por esse sucesso.

- As principais entidades nacionais e internacionais que monitorizam a evolução da Economia (Banco de Portugal, Comissão Europeia, FMI ) acabam de fazer uma revisão em alta da perspectiva de crescimento da Economia portuguesa em 2023 e todos, sem exceção, apontam o excelente desempenho do Turismo como fator determinante.
- O próprio governo, através do Ministérios da Economia, anuncia e reforça este desempenho acima do esperado e relembra que em 2022 o setor bateu todos os recordes, representando uma receita turística de 22 mil milhões de euros.
- Exatamente ao mesmo tempo que o Turismo mostra-se de novo como pilar da recuperação e do crescimento, o governo lança uma série de medidas no Programa Mais Habitação que matam a curto, médio e longo prazo o alojamento local, um segmento que é pilar do Turismo e que representa 40% das dormidas turísticas.

A proposta do programa Mais Habitação insiste em **medidas em várias frentes que ameaçam a continuidade de uma boa parte da oferta do alojamento local** e criam um forte impacto negativo no futuro do Turismo.

- A versão final do Programa Mais Habitação enviada pelo governo ao Parlamento com as suas posteriores alterações trouxe pequenos alívios secundários que em nada alteram o seu impacto no alojamento local e até trazem agravamentos significativos em alguns aspetos críticos.
- A proposta apresenta 9 medidas gravosas contra o alojamento local que atingem o setor em várias frentes;
  - cria uma ameaça de fecho a curto e médio prazo de boa parte da oferta
  - asfixia financeiramente os operadores que insistirem em manter a atividade
  - deixa todo o mercado num ambiente de insegurança e incerteza
  - impede de várias formas a renovação do setor.

### **Uma proposta que não é fundamentada com qualquer dado objetivo ou estudo.**

Um dos aspetos que mais chama a atenção nesta proposta é que a mesma não traz qualquer dado ou estudo que justifica as medidas tão duras contra o Alojamento Local, não apresenta análise de alternativas, nem tem qualquer indicador dos objetivos a alcançar ou impacto que as medidas poderão causar.

Esta ausência de qualquer fundamento objetivo, dados e estudos foi expressamente destacada na nota de admissibilidade do Parlamento sobre a entrada da proposta de lei.

### **Uma proposta que ignora o peso do Alojamento Local no Turismo e na Economia.**

Por uma questão apenas metodológica, a realidade do AL não está espelhada nas Estatísticas do Turismo do INE, pois estas contabilizam apenas Alojamentos Locais com mais de 10 camas, o que representa menos de 20% da oferta.

Recentemente o Eurostat fez um acordo para obtenção de dados das plataformas de reserva que complementam os dados do INE (menos de 10 camas) e que tornam possível calcular o peso do AL no Turismo e com isso na própria Economia.

No sentido de trazer dados objetivos para este debate, a ALEP pediu a Universidade NOVA School of Business & Economics para realizar um estudo do Impacto do Alojamento Local.

Entre os resultados principais destacam-se que:

- O Alojamento Local gera 38 milhões de dormidas e que representa 40% das dormidas em todo território nacional.;
- **Os Turistas alojados em AL gastam mais de 8 mil milhões na economia portuguesa**
- Estes gastos **representam 3,8% do PIB e 8,5% das Exportações.**
- Os mesmos gastos dos Turistas do AL geram **mais de 110.000 empregos** na Economia além de rendimento essencial para mais de **55 mil famílias** que se dedicam a atividade.
- Os gastos dos turistas do AL são feitos num grande número de setores com destaque para o alojamento, restauração e bebidas, transportes e mobilidade, cultura, lazer ...
- **A oferta e dormidas do AL não podem ser substituídas**, seja do ponto de vista quantitativa, pois obrigariam a abertura de 1.030 novos hotéis, algo impossível, seja do ponto de vista qualitativo já que a oferta hoteleira não satisfaz as necessidades que levam estes turistas, na maioria famílias, a procurar um alojamento local.

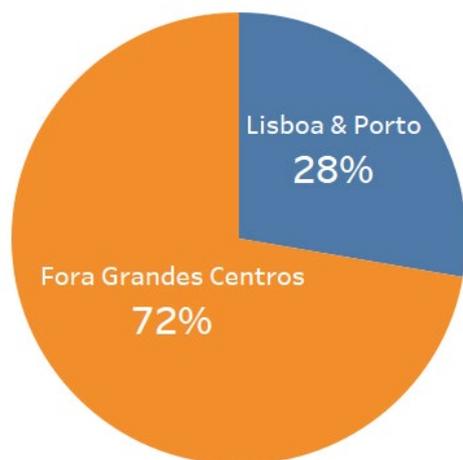
**Medidas que tenham como consequência um encerramento significativo de unidades de Alojamento Local, independente do uso que estes imóveis venham a ter, poderá ter um efeito devastador na Economia e Emprego. Este impacto nunca foi medido ou analisado pelo Programa Mais Habitação.**

### Uma proposta que desconhece o Alojamento Local e a sua relação com a Habitação.

A proposta do Mais Habitação reforçada pelas declarações dos governantes responsáveis não só não inclui nenhum objetivo concreto de migração do AL para o arrendamento habitacional como dá a entender que as casas que estão em AL são casas que foram subtraídas à habitação.

**A maior parte do AL são casas de férias e estão for a dos dois grandes centros urbanos**

### Peso do AL em Lisboa e Porto em relação ao total de registos nacionais



Mesmo em Lisboa e Porto 80% do AL está concentrado nas zonas históricas da cidade onde dominam T0 e T1 com áreas muitas vezes entre 30 e 40 m<sup>2</sup>, sem elevador, sem acesso de carro, sem estacionamento. São condições de habitabilidade compatíveis com estadia de alguns dias, mas sem atratividade para a habitação permanente e inviáveis para acolher famílias em condições aceitáveis

### Peso dos T0 e T1 na oferta de AL em Lisboa e Porto (em casa inteira = apartamentos e moradias)

<b>Lisboa</b>	<b>45%</b>
<b>Porto</b>	<b>72%</b>

Além disto, uma parte significativa dos imóveis registados em alojamento local em Lisboa e Porto com tipologias maiores são do segmento de luxo, muitos propriedade de estrangeiros atraídos pelos vários incentivos do governo e que seja por obrigações dos programas que aderiram, seja porque utilizam a casa, não estão dispostos ou não podem coloca-la no mercado habitacional.

**O estudo da NOVA reforça a falta de perfil para uso habitacional. Menos de 15% dos titulares pondera colocar a casa no arrendamento habitacional de longa duração caso tenha que desistir do alojamento local. A maioria por ser a sua casa de férias.**

## Quais as medidas em concreto contra o AL na proposta de lei enviadas ao Parlamento?

Com a apresentação da proposta de lei 71/XV1a (com as alterações apresentadas até 29 de Junho de 2023) , a ideia de que este pacote visa apenas equilibrar o alojamento local e a habitação e que não há intenção de matar o setor cai logo por terra quando se percebe os duros ataques ao AL, em várias frentes, e muitas com impacto imediato.

### Medidas com proibições ou obstáculos a novos registos

1. **Necessidade de aprovação prévia por unanimidade do condomínio para novos registos**
2. **Proibição de novos registos em prédios em propriedade horizontal em quase todo o litoral**

### Medidas que acarretam incerteza e risco de encerramento a curto prazo para AL existentes

3. **Possibilidade dos condomínios encerrarem um AL com 2/3 sem que haja motivo concreto**
4. **Intransmissibilidade: titulares impedidos de transmitir registos ou vender 1% empresa**
5. **Fim da validade dos registos existente em 2030 sem garantias de renovação.**
6. **Novos registos passam a ter apenas 5 anos de validade**

### Medidas que criam asfixia financeiras e pressão adicional

7. **Criação de um tributo adicional (CEAL) para os ALs em frações de edifícios no litoral**
8. **Agravamento do IMI para o alojamento local**
9. **Juntas de Freguesia ganham poder de fiscalizar o AL**

## Análise do Impacto de cada medida

- 1) **Necessidade de aprovação prévia por unanimidade do condomínio para novos registos**
  - Alteração estrutural de última hora apresentada sem aviso no dia 28 de Junho sem nunca ter sido ponderada nas versões anteriores, nem fazer parte da consulta pública.
  - Obriga a obtenção prévia de autorização do condomínio por unanimidade nos casos de novos alojamentos locais instalados em edifícios em PH sempre que o uso previsto da fração seja o habitacional.

### Impacto e análise:

- A obtenção de aprovação prévia por unanimidade é algo quase impossível, exceto se o prédio pertencer todo ao mesmo proprietário.
- Na prática é uma proibição de fato de novos registos em prédios habitacionais, em qualquer modalidade, em todo o país , inclusive interior.
- Mais de 75% do alojamento local atualmente está inserido nesta situação, ou seja, esta proibição acaba por proibir a renovação de 2/3 do setor.
- A medida poderá gerar fatores de injustiça, acesso indevido a uma atividade por questões meramente aleatórias, por preconceito já que a decisão é tomada antes da atividade iniciar.

- Pode criar também situações de bloqueio concorrencial injustificada já que o veto de um único condómino será suficiente para impedir novos alojamentos locais a exercerem a atividade no prédio. este veto pode vir inclusive de um condómino que tem alojamento local e não quer ter mais concorrência no prédio.
- Além disto, a forma como texto menciona o uso habitacional no título constitutivo, não só não resolve como agrava a incerteza criada pelo acórdão do Supremo Tribunal de Justiça em relação à compatibilidade da atividade de alojamento local com o uso habitacional nos títulos constitutivos.
- Esta incerteza que se mantém e é reforçada por este artigo novo permite a qualquer condómino individualmente ou a Assembleia de Condóminos entrar em Tribunal e exigir o encerramento de uma unidade específica no prédio, várias ou mesmo todas.

## 2) Proibição de novos registos em frações de prédios em propriedade horizontal em quase todo o litoral.

- Serão suspensos por tempo indefinido os novos registos de AL em frações de prédios em todo o litoral.
- As Câmaras Municipais, em tese, podem levantar a suspensão e autorizar novos registos em certas freguesias, mas para conseguirem tem de cumprir condições cumulativas ter uma Carta de Habitação que mostre que alcançaram o equilíbrio habitacional, não podem ter zonas de pressão urbanística, nem ter decretado carência habitacional.

### Impacto e análise:

- Esta suspensão na verdade inibe os novos registos em frações em PH numa região que representa 90% da atividade do AL e do Turismo
- **A suspensão tem algo contraditório com o suposto propósito de proteger a habitação já que aplica-se a qualquer fração autónoma de edifício, independente do uso.**
- Mesmo se alguma Câmara conseguisse cumprir as condições, na prática não poderia decretar carência habitacional e desta forma **perderia prioridade e acesso a fundos de apoio à habitação como o PPR** e a vários instrumentos urbanísticos.
- Ou seja, a proposta faz chantagens com os Municípios, penalizando-os gravemente caso tentem levantar a suspensão de novos registos.
- **Mesmo apartamentos em zonas balneares que sempre foram casas de férias serão proibidos, algo que não se justifica por não retirar habitação. .**
- Os proprietários das mais de 1 milhão de casas de férias nas zonas de veraneio, muitas em apartamentos, apesar de em nada afetarem a habitação, se a lei for aprovada, não poderão no futuro vir a registar como alojamento local e obter um rendimento extra a receber turistas. Estas casas de férias vão ficar fechadas nos meses que não são usadas.
- Esta proibição cega poderá **incentivar o aumento da atividade informal** de acomodação turística, em especial, tendo em conta a crise e inflação que se prevê. O rendimento adicional do alojamento local sempre foi uma forma de ajudar a cobrir os custos e viabilizar a manutenção da casa de férias.

- A desproporcionalidade desta suspensão cega fica clara quando se analisa em detalhe a realidade de muitos dos municípios do litoral onde está restrição irá entrar em vigor.

Município	Registos <u>ALs</u>	Total casas (INE 2021)
Odivelas	72	71.883
Barreiro	45	41.779
Moita	32	34.588
Maia	90	59.631
Santa Maria da Feira	69	62.470
Santo Tirso	28	30.918
Leiria	158	70.307
Arruda dos Vinhos	8	6.698
Almeirim	12	12.139
São <u>Bras</u> de Alportel	35	6.875

### 3) Possibilidade dos condomínios encerrarem um AL sem que haja motivo concreto

- Os condomínio passam a poder encerrar um AL com decisão de 2/3 da permissão, mas a partir de agora sem precisar nenhum motivo concreto ou problema aparente.
- O efeito é quase imediato: 60 dias.

#### Impacto e análise:

- Este artigo revoga o anterior que criou a figura da oposição (pedido de cancelamento) por parte do condomínio à Câmara Municipal. Este pedido tinha que ser fundamentado com atos de incómodo continuados e graves. Este sistema estava a funcionar relativamente bem, tendo sido alguns alojamentos locais encerrados, mas permitindo sempre o direito de defesa do titular de AL.
- Algumas Câmaras como o Porto criaram inclusive a figura do mediador que tem tido bastante êxito na resolução destes conflitos, evitando a necessidade de decretar o cancelamento do registo.
- Na nova proposta este mecanismo equilibrado e proporcional já que se fundamentava em problemas concretos é substituído por um instrumento de cancelamento que carece de justificativa e ainda impede o titular AL de ver respeitado o seu direito básico de poder defender-se e ser ouvido em sede de audiência.
- O condomínio acaba por se sobrepôr e forçar a Câmara a fazer um ato administrativo de cancelamento

- O titular de AL fica em 60 dias sem rendimentos, às vezes com dívidas (ex. linhas de apoio COVID) e milhares de reservas serão canceladas anualmente pelo país.
- Além disto, não corrigem o problema do uso habitacional em condomínios levantado pelo acórdão do Supremo Tribunal o que permite que um único vizinho possa encerrar todos os ALs do prédio em Tribunal sem precisar ter motivo concreto.
- Todos os anos, ou mesmo a qualquer altura, cerca de 75.000 alojamentos locais em condomínios, sejam apartamentos, guesthouses ou hostels com dezenas de funcionários, podem ser encerrados e os titulares ficarem de imediato sem rendimentos, a empresa ter de fechar e os funcionários perderem o seu emprego.

#### **4) Intransmissibilidade: titulares impedidos de transmitir registos ou vender 1% empresa**

- Os registos de alojamento local passam a ser intransmissíveis em todo o país. Antes esta restrição aplica-se apenas às poucas zonas de contenção.
- Qualquer alteração da titularidade ou alteração da participação societária leva a caducidade de todos os registos em nome da empresa.

#### **Impacto e análise:**

- Esta medida é uma das mais duras e restritivas e de difícil compreensão do seu real objetivo e proporcionalidade.
- Trata-se de uma limitação que praticamente inibe o desenvolvimento do projeto empresarial, tendo em conta inclusive que o AL pode estar conjugado com outras atividades na mesma empresa.
- Cria também situações de verdadeira injustiça que já foram sinalizadas durante a pandemia:
  - O AL não pode ser transmitidos ao outro cônjuges em caso de acordo de divórcio
  - O AL não pode ser transmitido a um familiar em caso de doença grave.
  - Um proprietário cujo registo de AL está em nome da empresa de gestão não consegue nunca reaver o registo para si e fica numa posição de total dependência da empresa de gestão.
- Se o registo pertencer a uma empresa (realidade que representa 40% do AL) basta que 1% da empresa seja vendida e todos os registos caducam, encerrando toda a atividade de AL da empresa com todas as consequências para a Economia Local e Emprego.
- Impede, por exemplo a saída ou substituição de um sócio em caso de desentendimentos.
- Por outro lado, impede a entrada de um sócio que traga capital ao projeto.
- Cria também um ambiente de concorrência desleal e discriminação para as empresas portuguesas já que esta regra só será aplicável à empresas nacionais uma vez que as autoridades não tem como monitorizar as alterações de sócios de empresas internacionais.

**5) Fim da validade dos registos existente em 2030 sem garantias de renovação.**

- Os registos existentes à data de entrada em vigor destas medidas terão prazo de validade até 2030 sem nenhuma garantia de renovação.
- A decisão será das Câmaras com critérios vagos como cumprir as condições de equilíbrio em relação à habitação conforme Carta de Habitação do Município.

**Impacto e análise:**

- Esta medida cria uma enorme situação de incerteza na continuidade dos projetos de mais de 45.000 empresários em nome individual e 10.000 microempresas não terão a certeza da continuidade da sua atividade.
- Esta incerteza estende-se a todos os funcionários, fornecedores e seus funcionários.
- Ira promover o trabalho precário já que mais próximo da data de validade nenhum titular irá querer se comprometer com a fixação de um funcionário nos quadros se não tem a certeza que o projeto vai continuar.
- Será um enorme obstáculo a qualquer investimento em qualificação, sustentabilidade, em especial quando o prazo final estiver mais próximo do fim.
- Sendo a possibilidade de renovação uma autorização expressa do presidente da Câmara Municipal e tendo em conta que serão cerca e 100 mil registos que ficarão em risco de de caducar ao mesmo tempo, isto poderá ter um impacto enorme no Turismo e será um processo administrativo impraticável para as Câmaras com maior número de registos.

**6) Novos registos passam a ter apenas 5 anos de validade**

- Todos os novos registos passam a ter uma validade de 5 anos

**Impacto e análise:**

- Esta limitação de tempo é algo raro na atividade económica pois fere uma série de princípios básicos de incentivo ao desenvolvimento da iniciativa privada e empreendedorismo.
- A medida é cega, pois define um prazo independente da dimensão do investimento e do tempo de retorno previsto.
- Muito projeto, em especial nas propriedades rurais e zonas históricas, inclusive do interior, tem prazos de retorno superiores a 5 anos
- Sem falar nas gueshouses, hostels que são alojamentos coletivos de maior dimensão e cujo investimento obriga a prazos de retorno muito superiores aos 5 anos.
- Por exemplo, produtos como surfhouses que posicionaram Portugal como líder europeu neste segmento dificilmente serão viáveis com este prazo.

## 7) Criação de um tributo adicional (CEAL)

- Todos os AL instalados aparentemente em frações de prédios habitacionais ou partes suscetíveis de utilização independente em todos os municípios do litoral passam a pagar este tributo anualmente
- O Tributo parte de uma fórmula complexa que utiliza como base um rendimento médio presumido ponderado por um indicador de pressão urbanística.
- Aplica-se aos municípios do litoral, isentando o interior.
- Também estão isentos AL registados em habitação própria e permanente do titular desde que a exploração não ultrapasse 120 dias.

### Impacto e análise:

- O valor estimado referente a atividade de 2023 será de 30€ a 40 € por m2 e para 2024 e 40€ a 50 € por m2.
- **Um apartamento de 100m2 irá pagar cerca de 4.000 €/ano**, independente se opera apenas 3 semanas por ano ou ano inteiro.
- O tributo também **não leva em conta onde a atividade decorre**. Ser em Lisboa ou no Bombarral é indiferente.
- Uma guesthouse ou hostel que necessitam de grandes áreas comuns instalada num edifício, que às vezes ocupam 1.000 m2 podem ter que pagar 40.000 euros anuais de contributo extraordinário. Algo impossível de suportar.
- A este valor acumula o imposto sobre o rendimento (IRS ou IRC) . Sem contar com o IVA a descontar do valor recebido dos clientes, a taxa turística e outras taxas e impostos.
- A CEAL asfixia e inviabiliza a atividade de cerca de 75.000 alojamentos locais. Há ALs cujo ganho líquido não será suficiente se quer para pagar esta taxa.
- **Como exemplo da desproporcionalidade**, um apartamento de férias de 150 m2 em áreas de grande sazonalidade como destinos de praia, se decidir operar 6 semanas no verão e pedir 1.000 euros por semana terá uma faturação de €6.000, uma margem depois de custos de €3.000 terá que pagar €4.500 de CEAL e de cerca de € 600 euros de IRS. **Ou seja, a CEAL seria superior ao ganho e muito superior ao valor do IRS** calculado pelo valor efetivamente recebido, ao contrário da CEAL.

### Simulação CEAL para coeficiente 1 :

Tipologia	Estimativa (para coeficiente 1 para 2023 e 2024)
T0 ou T1 com 70m2	De €2.100 - €2.700 / ano
T3 ou T4 com 150 m2	De €4.500 - €5.800 /ano
<u>Guesthouse 9 qtos e 350m2</u>	De €10.700 - €13.500 / ano
<u>Hostels médio com 1000 m2</u>	De €30.500 - €38.500 / ano

### 8) **Agravamento do IMI para o alojamento local**

- Todos os imóveis registados como alojamento local, mesmo que o explorador seja um inquilino e não o proprietário, passam a ter o coeficiente de vetustez agravado para 1.

#### **Impacto e análise:**

- Isto significa que todo o AL passa a ser considerado uma casa recém-construída mesmo que esteja numa zona histórica e a casa tenha 100 anos.
- O governo distorce um indicador técnico para prejudicar o alojamento local.
- Todos os 110 mil AL são afetados podendo ter aumento de IMI de até 2,5 vezes.
- 49% dos registos de AL tem como titular alguém que não é proprietário. Isto significa que para esta 49%, a penalização de IMI não vai incidir sobre o titular de AL, mas sim sobre o proprietário em geral alguém completamente alheio a atividade.
- Nota: a isto acresce que no Orçamento de Estado de 2023 o governo introduziu a possibilidade das Câmaras Municipais agravarem o IMI do alojamento local em 100%. O efeito acumulado dos dois agravamentos pode significar um aumento de 5 vezes do IMI.
- **Exemplo, o coeficiente de vetustez de um imóvel numa zona histórica, com mais de 60 anos, é de 0,4. Com este agravamento passa a ser 1, o que significa um aumento de 150% ou 2,5 vezes o valor anterior.**

### 9) **Juntas de Freguesia ganham poder de fiscalizar e pedir o encerramento de um AL.**

- Juntas de freguesia passam a ter poder de fiscalização, mas instrução dos processos deve ser conduzida pelas Câmaras Municipais.

#### **Impacto e análise:**

- Ao mesmo tempo que as Câmaras Municipais perdem as competências e poder de decisão sobre a gestão do AL no seu território, as Juntas de Freguesias cuja estrutura e recursos são reconhecidamente limitados, passam a ter poderes de fiscalização com orientações de encerramento de AL por incumprimento de requisitos técnicos.
- Os processos finais com as contraordenações e coimas é depois instruído pela Câmara Municipal ou pela ASAE.
- Até hoje uma única Junta de Freguesia tinha manifestado interesse em intervir no AL: a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior em Lisboa e só o fez depois que a Câmara Municipal ter mudado para um partido político diferente do seu.

## Algumas perguntas que ficam por responder

### **Como quer o governo manter a liderança no Turismo se condena quase metade da oferta de alojamento à estagnação, impedindo a renovação?**

- Mais do que criar o aumentar da capacidade da oferta de alojamento que permitiu o crescimento dos números do Turismo nos últimos anos, o alojamento local, acima de tudo, trouxe uma enorme diversidade de alternativas de alojamento que respondem à mudança do perfil do viajante e não pode ser substituído pela hotelaria tradicional.
- Proibir a entrada de novos operadores, impedir a própria mudança dos gestores a frente da operação significa levar a estagnação e acabar com renovação de um setor que até agora tem sido um dos principais fatores de inovação do Turismo.

### **Como o governo pretende atingir o objetivo de ser líder em Turismo Sustentável de impede o investimento ?**

- Com uma Taxa extraordinária e um agravamento do IMI o governo absorve toda margem dos operadores que sobreviverem. Como o governo espera que alguém invista em sustentabilidade se foi asfiziado financeiramente.
- Com prazos para os novos registos de 5 anos, muitas vezes inferior ao tempo de retorno do investimento em sustentabilidade, com licenças a caducarem em 2030 sem expectativa de renovação como quer o governo que se faça o investimento necessário para manter o Turismo na liderança.
- Sem perspectivas de continuidade, em constante risco de encerramento, os operadores perdem o acesso a banca e fundos de apoio essenciais para o salto para a sustentabilidade.

### **Como o governo pretende que o Turismo seja competitivo se impede a retenção e aposta na qualificação dos trabalhadores?**

- Que alojamento local poderá atrair quadros qualificados e ainda investir na sua qualificação se corre o risco de ter a atividade encerrada pelo condomínio ou se não sabe se o registo será renovado em 2030 ou depois de 5 anos no caso de novos alojamentos?
- Quem pode dar estabilidade de emprego se a própria atividade não tem estabilidade ou garantia de continuidade?

### **Como quer o governo que a acomodação turística invista na qualificação e inovação?**

- Se não sabe se a qualquer momento o condomínio pode obrigar a encerrar sem motivos aparentes.
- Se não sabe se o projeto continua depois de 2030. Sem perspectiva de futuro não há investimento no futuro.
- Se vive asfiziado com taxas extraordinárias e agravamentos de IMI.

## Como o governo pretende manter o desempenho e metas do Turismo?

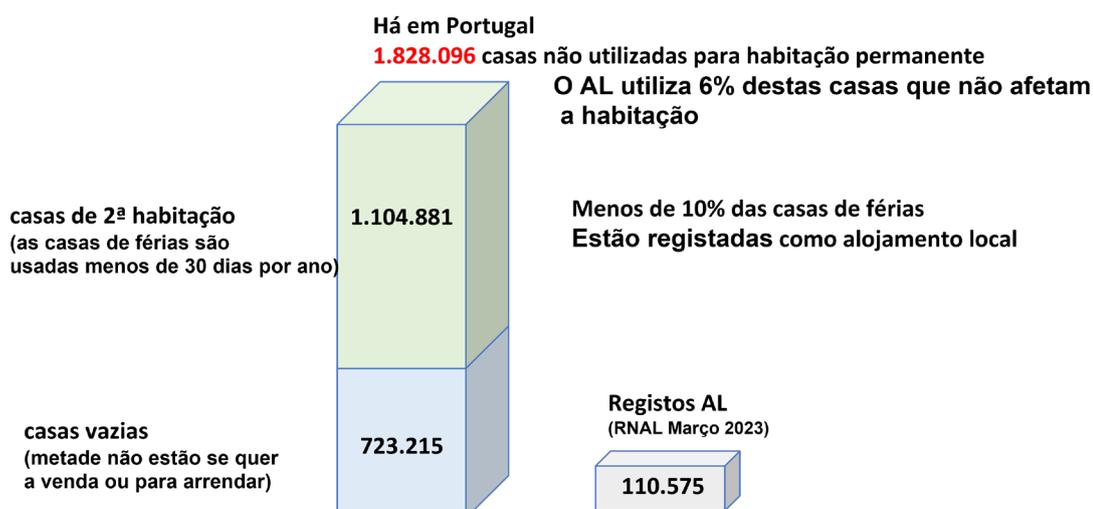
- Se destrói pouco a pouco um dos seus pilares, 40% da acomodação turística
- Se promove a estagnação da oferta num mercado em constante mudança.
- Se asfixia os operadores e acaba com as suas perspetivas.
- Se sem perspetivas e recursos os operadores não conseguiram investir em qualificação e no seu pessoal.
- Se substituir o AL por novos hotéis é impossível, pois seriam preciso 1.100 hotéis e mesmo assim não seria solução pois perderia capacidade de responder a uma parte crescente dos viajantes que buscam outro tipo de experiência.

## E como pretende manter o desempenho da Economia?

- Se o impacto que o Turismo tem em toda a Economia vem das despesas dos turistas, e 40% destes gastos são feito pelos turistas que ficam em AL
- Se o setor, através das quase 40 milhões de dormidas representam 3,8% do PIB (Estudo NOVA),
- Se coloca em risco mais de 100 mil empregos que dependem das despesas dos turistas do AL e 55 mil famílias e 10 mil empresas que dependem diretamente da atividade do AL.
- Quanto perde a Economia se uma parte significativa do AL tiver que fechar e não for possível substituir esta oferta?

## Há espaço para o alojamento local conviver com a habitação ?

O alojamento local pode existir e até crescer sem afetar a habitação **desde que se crie uma regulamentação inteligente e equilibrada que direcione de forma seletiva o AL para estes segmentos onde não pressionam a habitação.**



## **PROPOSTAS ALEP PARA AS MEDIDAS DO ALOJAMENTO LOCAL NO QUADRO DO PACOTE MAIS HABITAÇÃO**

**A ALEP concentra as propostas de alteração em 3 pontos críticos que podem ser melhoradas e considera que há pontos que não são desproporcionais e injustificados e portanto propõe-se a eliminação dos mesmos.**

### **I) EQUILÍBRIO NA RELAÇÃO COM OS CONDOMÍNIOS E MECANISMOS PARA EVITAR E NÃO INCENTIVAR CONFLITUALIDADE EM CONDOMÍNIOS**

- Permitir aos condomínios por maioria de 2/3 da permissão impedir a instalação de novos alojamentos locais no prédio, dando assim poderes ao condomínio, mas salvaguardando os direitos de quem investiu na legalidade e vive e depende da atividade.
- Resgatar o mecanismo de oposição do condomínio por motivos fundamentados que esta proposta de lei do governo revoga permitindo que os condomínios continuem a ter formas de cancelar a atividade de um AL que crie distúrbios ou desrespeita a boa convivência de forma reiterada (atual processo de oposição).
- Dar novos instrumentos para os condomínios e Câmara Municipal utilizarem na prevenção e resolução de conflitos, nomeadamente no caso de incómodos regulares causados por barulho.
  - Assim, permite-se que as Câmaras Municipais, em caso de reclamações nesta matéria, possam obrigar os titulares de alojamento local a instalar sistema de monitorização do ruído
  - Que os condomínios possam obrigar os alojamentos locais a terem um número de emergência/reclamação sempre disponível para os condóminos (sistema utilizado em muitas cidades no exterior como em Barcelona).
- Esclarecer a compatibilidade do uso habitacional com o AL, com as restrições e poderes dos condomínios citadas acima, de forma a resolver a questão levantada pelo acórdão. Sem esta clarificação, todas as outras medidas propostas são inúteis, pois o ambiente de conflitualidade irá se manter uma vez que um único vizinho pode ir a Tribunal pedir o encerramento de um ou todos os AL do prédio, seja por motivo concreto, seja por questões pessoais ou sem motivo qualquer. Este ambiente de conflitualidade não pode ser o caminho de regulamentação de um setor.

### **II) ALARGAR AS COMPETÊNCIAS DAS CÂMARAS MUNICIPAIS**

Ao invés da proibição cega de novas aberturas em edifícios habitacionais por todo o litoral que afeta totalmente a capacidade dos municípios gerirem o seu território. A atual solução irá ser enorme incentivo a volta da ilegalidade nas zonas turísticas onde a centenas de milhares de imóveis de férias que nunca foram nem nunca vão ser habitação permanente e se proibidos de registarem-se para receber turistas, mesmo que pontualmente, serão empurrados para a informalidade.

- Reforço do poder de atuação das Câmaras Municipais com a criação das áreas de crescimento sustentável em acúmulo a possibilidade de criarem as áreas de contenção.

- Nestas áreas, as Câmaras Municipais, podem densificar dos requisitos e evitando o cruzamento do desenvolvimento do alojamento local com a habitação no seu elo mais fraco, o arrendamento.
- **Não permitir novos registos de alojamento local em imóvel nos últimos dois anos tenham estado contratos de arrendamento habitacional permanente.**
- Definir limites de registos que torna a zona área de sustentabilidade ou contenção.
- Impor requisitos de melhoria de eficiência energética para novas instalações e algumas práticas de sustentabilidade.
- Impor a realização da melhoria do estado de conservação do imóvel

### III) RENOVAÇÃO DOS REGISTOS

Sem uma perspetiva de continuidade, ou de condições de renovação claras e transparentes, é impossível pensar numa oferta de Turismo qualificada, que invista no futuro e dê estabilidade laboral.

- A renovação dos registos seja automática, mas sujeita a um pedido de renovação e ao cumprimento dos requisitos em vigor para a referida modalidade na altura da renovação.
- Que as Câmaras Municipais possam por lei efetuar nova vistoria na altura da renovação.

### IV) MEDIDAS A ELIMINAR

As seguintes medidas por serem desproporcionais, até ilegais ou inconstitucionais por ferirem direitos básicos, a ALEP não pode assumir outra posição que não seja a sua eliminação :

- **Eliminação da CEAL**
- Eliminação do agravamento do IMI pela alteração da fórmula de cálculo
- Eliminação da proposta de alargamento da intransmissibilidade dos registos para todo o país.