



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS  
**Grupo Parlamentar**

Projeto de Lei n.º 574/XIII-2.<sup>a</sup>

Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

### Exposição de Motivos

#### I

Num período relativamente curto constata-se alterações muito significativas na atividade turística, que teve reflexos no crescimento exponencial do alojamento local sobretudo nas cidades de Lisboa e do Porto como consequência de diversos fatores internos e externos.

O enorme crescimento da atividade turística em Portugal, em particular nas cidades de Lisboa e Porto tem introduzido um conjunto significativo de alterações.

Muitos proprietários, incluindo fundos imobiliários têm visto uma nova oportunidade de rentabilidade dos imóveis na atividade turística, o que tem tido forte impacto na comunidade residente dos diversos bairros nos centros das cidades e no acesso à habitação.

Segundo notícias publicadas uma notícia de um órgão de comunicação social nacional, Expresso, dava conta que Lisboa é «a capital portuguesa é a 8ª cidade a nível mundial onde é possível fazer mais dinheiro alugando um imóvel comparando com o valor médio que se receberia por uma renda no mesmo apartamento: num apartamento com uma renda média de 600 euros por mês, o aluguer a turistas pode garantir um rendimento anual de 14 mil euros, quase o dobro.»

Tem-se assistido a uma transferência de uso de imóveis do arrendamento habitacional permanente para o alojamento local, de carácter temporário, reduzindo a oferta de habitação disponível aumentando substancialmente os preços de arrendamento (e também para a aquisição de habitação), e levando as pessoas naturais destes bairros a abandonar o local onde sempre residiram e ir para as periferias, porque não dispõem de condições económicas para suportar os levados custos associados à habitação.

O grande crescimento da atividade turística, por não planeada, tem conduzido à descaracterização dos bairros tradicionais da cidade de Lisboa e do Porto, tendo tido reflexos significativos noutras cidades do país. As vivências, a vida do bairro, as relações afetivas entre os moradores residentes estão seriamente ameaçadas se não houver uma intervenção e a adoção de medidas que protejam o que é característico e específico de cada bairro, protejam o direito dos moradores ao conforto e bem-estar nas suas habitações e protejam o direito à habitação.

Não se trata de diabolizar a atividade turística, nem o alojamento local, mas sim de adotar medidas de moderação e de contenção de uma atividade económica de forma a mitigar os seus impactos negativos no acesso à habitação e à descaracterização dos bairros tradicionais, sob pena de se perder o que é autêntico e que é procurado por quem nos visita.

Segundo dados de 2016, o alojamento local em Lisboa teve um impacto económico de 476 milhões de euros e de 718 mil hóspedes, pelo que, em média, cada titular de alojamento local recebeu sete mil euros por ano.

## II

Dados de abril de 2017 dizem que no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) estão registados mais de 43 mil alojamentos locais, enquanto na plataforma digital airbnb.pt estão registados mais de 51 mil alojamentos locais. Constata-se que as propriedades estão sobretudo concentradas em Lisboa, Porto e Algarve.

O estudo registava 32622 propriedades, menos 13478 propriedades que as disponibilizadas na plataforma digital Airbnb.pt que regista 44.808 propriedades registadas concentrando-se essencialmente em Lisboa, Porto e Algarve.

Desde 2014 que se verifica um registo exponencial de alojamentos locais, o que constitui um elemento relevante para se conhecer a dimensão desta realidade.

Importa também caracterizar quem detém as propriedades de alojamento local. O estudo "O Alojamento Local em Portugal – qual o fenómeno?" refere que, segundo dados de setembro de 2016, que 81,2% das propriedades são detidas por proprietários com um único registo, isto é, com uma única propriedade em alojamento local. 3074 proprietários têm entre 2 a 5 propriedades de alojamento local, 300 proprietários têm 10 propriedades e 25 proprietários (agentes de turismo que operam maioritariamente no Algarve, havendo já 4 que operam em Lisboa, um no Porto e um em Aveiro) têm mais de 50 propriedades, dos quais 7 têm mais de 100 propriedades de alojamento local.

Verifica-se também um movimento crescente de entidades privadas coletivas e de fundos imobiliários na aquisição de habitações para o fim do alojamento local, não só pela transferência de imóveis de arrendamento permanente para arrendamento temporário, mas também pela aquisição de imóveis, muitas vezes exercendo uma pressão e chantagem inaceitável sobre os seus proprietários para os venderem.

Na cidade de Lisboa, o alojamento local concentra-se sobretudo nas freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e Santo António e na cidade do Porto concentra-se na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória.

Freguesia/Município	Peso relativo do RNAL no número de habitações	Peso relativo do Airbnb no número de habitações
Santa Maria Maior/Lisboa	15,1%	22,0%
Misericórdia/Lisboa	12,2%	18,5%

Santo António/Lisboa	6,8%	11,1%
União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	5,1%	11,1%

Fonte: Estudo "O Alojamento Local em Portugal – qual o fenómeno?"

Os dados que constam do quadro demonstram que há ainda um número significativo de propriedades que não se encontram registadas no RNAL.

Outro aspeto que importa ter em consideração prende-se com o facto de a crescente procura de imóveis para alojamento local ter uma consequência direta na redução da oferta de imóveis para habitação própria e permanente ao mesmo tempo que leva a um aumento de preços dos imóveis, incomportável para a esmagadora maioria de pessoas e famílias face aos baixos rendimentos que auferem e que agora se veem impedidos de aí residirem. O direito ao lugar, o direito à cidade deve também ser protegido. A cidade não pode ser somente para uma elite com levados rendimentos económicos ou em função de uma atividade económica, a cidade tem de ser para todas as camadas sociais.

No artigo de Luis Mendes "Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano" é dito o seguinte:

"Ao longo dos últimos anos assistimos a uma alteração profunda das dinâmicas habitacionais nas áreas metropolitanas do país. Uma drástica subida dos valores do arrendamento de habitação que tem levado à expulsão de população das áreas mais centrais da cidade, em conjugação com uma queda abrupta da oferta e com um aumento exponencial dos valores para aquisição de casa própria, tornaram o acesso à habitação em Lisboa privilégio de poucos e direito praticamente inacessível às famílias portuguesas. Nos últimos cinco anos, os preços da habitação para arrendamento aumentaram entre 13% e 36%, e para aquisição subiram até 46%, consoante as áreas da cidade, de que resulta, estima-se, uma taxa de esforço para a habitação situada

entre 40% e 60% do rendimento familiar, quando os padrões comuns aconselham uma taxa de esforço até 30%. Segundo a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), o número de casas para aluguer de longa duração caiu em 30% nos últimos cinco anos, afetando sobretudo duas cidades: Porto e, claro, Lisboa, que viram a sua oferta de aluguer de casas habitacionais reduzida em 85 e 75%, respetivamente.”

Hoje os preços para o arrendamento permanente são altamente especulativos como demonstram os valores adiantados por vários operadores imobiliários em diversas notícias vindas a público:

Há dois meses era noticiado que o preço médio por metro quadrado em Lisboa era de 2318 euros enquanto a média nacional situava-se em 1270 euros, mas que, nos centros históricos os valores chegam em Lisboa aos 8000 euros por metro quadrado em Lisboa e no Porto aos 3000 euros por metro quadrado;

Noutra informação vinda a público é dito que o preço médio de arrendamento de um apartamento em Lisboa é de 1458 euros e que dificilmente se encontra um apartamento T1 para arrendar por menos de 800 euros por mês;

Ou ainda que em Lisboa um T2 que se arrendava por 800 euros por mês, custa agora 1200 euros e um quarto pode atingir os 500 euros;

Se é verdade que a dinamização do alojamento local gerou um incremento da reabilitação urbano de imóveis desocupados, também é verdade que essa reabilitação não teve como objetivo a disponibilização de imóveis para habitação.

Um estudo da AHRESP refere que 19% dos imóveis passaram de arrendamento permanente para alojamento local e 13% eram utilizados para habitação própria e permanente

## III

Atendendo à complexa realidade resultante da gentrificação e da turistificação dos centros históricos da cidade, urge tomar medidas numa perspetiva de moderação e de contenção do alojamento local, equilibrando a existência desta atividade económica com a necessária proteção da acessibilidade à habitação e a salvaguarda das características dos bairros tradicionais.

A perda de população, o despovoamento, a redução de jovens dos bairros tradicionais das cidades decorre de erradas opções políticas de sucessivos governos que deixaram nas mãos do mercado o acesso à habitação. O resultado está à vista – especulação imobiliária e benefício os interesses do capital, dos fundos imobiliários. O combate a essa realidade passa por uma intervenção direta do Estado na política de habitação.

Apesar de o alojamento local não ser o único facto que contribuiu para as crescentes preocupações no acesso à habitação e à salvaguarda da vida dos centros históricos da cidade, a intervenção numa perspetiva da sua contenção contribuirá certamente para mitigar muitos dos seus impactos negativos.

Cidades de outros países já experienciaram esta realidade, tendo optado por adotar políticas para a sua restrição.

Acompanhamos a perspetiva do movimento “Morar em Lisboa” quando afirma que se pretende que uma cidade “habitada, plural e diversificada, uma cidade para ser vivida por todos e não apenas aceleradamente consumida por alguns.”

Assim, para moderar a atividade económica do alojamento local o Grupo Parlamentar do PCP propõe:

- O alojamento local a inserir num condomínio obtenha autorização prévia dos restantes condóminos quanto à utilização da fração;

- A subscrição obrigatória de um seguro multirriscos por alojamento local para cobrir eventuais danos quer nas partes comuns do condomínio, quer nas demais frações autónomas;
- As despesas acrescidas nas partes comuns, bem como as decorrentes da instalação de um alojamento local sejam suportadas pelo mesmo;
- As autarquias possam por regulamento municipal, que assim o entenderem possam através de regulamento municipal limitar o alojamento local, até um máximo de 30% das frações por prédio e até um máximo de 30% dos imóveis por freguesia.

Assim, nos termos da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projeto de Lei:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

A presente lei procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 2.º

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

Os artigos 6.º, 13.º, 30.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 6.º

##### [Instrução do processo]

1 – A instrução do processo é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal e devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

- a) (...);
- b) (...);

- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) (...);
- g) (...).

2 – O processo deve obrigatoriamente ser instruído com os seguintes documentos:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...);
- f) Cópia da ata da assembleia de condóminos que autoriza a exploração de estabelecimento de alojamento local se este se inserir num prédio constituído em propriedade horizontal, declaração ou declaração escrita dos restantes comproprietários quando se inserir num prédio em compropriedade;

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – Não é permitida a exploração e utilização para o alojamento local, de qualquer exploração ou utilização para alojamento local, de qualquer habitação, sem a prévia autorização municipal, através de licenciamento específico.

9 - A instalação de um alojamento local obriga o seu titular ao pagamento de uma taxa ao condomínio correspondente às despesas decorrentes das partes comuns.



## Artigo 13.º

## [Requisitos de segurança]

1 – [...].

2 – Sem prejuízo do número anterior, os estabelecimentos de alojamento local devem ter obrigatoriamente seguros multirrisco de responsabilidade civil, que os proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística e que determine a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, responda independentemente da existência de culpa pela reparação dos danos causados aos destinatários dos serviços, ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

3- Correm por conta do titular do alojamento local as despesas com obras que se tornem necessárias realizar nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para esse fim.

## Artigo 23.º

## [Contraordenações]

1 – Constituem contraordenações:

a) (...);

b) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local em violação ou incumprimento:

i) (...);

ii) (...);

iii) Da autorização da assembleia de condóminos, sempre que se insira em condomínio, ou dos restantes compartes, se em compropriedade;

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) (...);

g) (...);

h) (...);

- i) (...);
- j) (...).
- 2 – [...].
- 3 – [...].
- 4- [...].»

### Artigo 3.º

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

É aditado o artigo 15.º-A ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, com a seguinte redação:

#### «Artigo 15.º-A

##### Requisitos de preservação do contexto social

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir nos regulamento municipais as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias com limites relativo ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, adaptando a presente lei à realidade e necessidades locais.

2 – Nas áreas territoriais previstas no número anterior, os estabelecimentos de alojamento local não podem ultrapassar os seguintes limites:

- a) No mesmo edifício, mais de 30% do número de frações;
- b) Mais de 15% do mercado de arrendamento habitacional desse território.»

### Artigo 4.º

#### Avaliação do impacto do alojamento local

O Governo, em colaboração com as autarquias locais apresenta à Assembleia da República um Relatório anual de avaliação do impacto do alojamento local.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 13 de julho de 2017

Os Deputados,

PAULA SANTOS; JOÃO OLIVEIRA; ANTÓNIO FILIPE; JERÓNIMO DE SOUSA; ANA  
VIRGÍNIA PEREIRA; FRANCISCO LOPES; BRUNO DIAS; MIGUEL TIAGO; PAULO SÁ;  
CARLA CRUZ; JOÃO RAMOS; ANA MESQUITA