



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

PROJETO DE LEI N.º 112/XVI/1.^a

ALTERA O REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

(SEXTA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 128/2014, DE 29 DE AGOSTO E
SEGUNDA ALTERAÇÃO À LEI N.º 56/2023 DE 6 DE OUTUBRO)

Exposição de Motivos

Portugal vive uma crise de acesso à habitação. A oferta pública é insuficiente; o arrendamento cada vez mais precário e sustentado em contratos de curta duração, que não oferecem estabilidade, com preços que os salários não acompanham; a aquisição de casa própria é vedada à generalidade das pessoas.

Nos centros das cidades e nos bairros históricos, o fenómeno da gentrificação assumiu enormes proporções. A coberto da atual lei de Arrendamento Urbano foram 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 Alojamento Local (AL) previstas no Decreto-Lei n.º 128/2014.

Esta turistificação das cidades trouxe consigo conseqüências graves, quer a nível urbanístico como social. Tende a transformar os centros urbanos numa espécie de

“parques temáticos”, submersos pelas atividades turísticas, despojados de conteúdo histórico, cultural e social, 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, expandiu-se em várias cidades do país, como destaque para Lisboa, Porto, para vários concelhos no Algarve e para o Funchal, até se tornar num real impedimento ao direito à habitação.

São várias as cidades do mundo que impuseram restrições para travar a expansão descontrolada do AL. Estas restrições são de vários tipos. Cidades como Viena, Paris, Barcelona, Berlim, Munique, Amesterdão, Londres, Nova Iorque, São Francisco, Montreal e Vancouver adotaram uma restrição qualitativa onde limitam o número de dias por ano que as propriedades podem ser alugadas ou o número máximo de hóspedes simultâneos. Algumas cidades optaram por restrições de localização ou densidade, ou seja, limitam o alojamento local a áreas específicas ou a partir de determinado limiar de pressão, é o que acontece em Florença e Roma e está em discussão o seu alargamento a outras cidades de Itália.

Com este projeto, o Bloco de Esquerda pretende introduzir uma regulação que compatibilize o AL com o direito à habitação. Nesse sentido, pretende-se limitar a proliferação de alojamentos locais em imóveis destinados à habitação através da criação de zonas de contenção, com limites bem definidos e regras para a caducidade das respetivas licenças. Procura-se ainda preservar a natureza deste tipo de negócio, sempre apresentado como uma atividade de pequenos proprietários como forma de complementar os rendimentos familiares, impedindo a sua exploração por empresas de gestão imobiliária.

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. 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.

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.

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 alteração do Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, alterando o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Artigo 2.º

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

Os artigos 4.º e 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

(...)

1 – (...)

2 – É proibida a atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local por empresas de gestão imobiliária.

3 – (anterior número 2).

4 – (anterior número 3).

5 – (anterior número 4).

Artigo 6.º-A

(...)

1 – O registo de estabelecimento de alojamento local tem a duração de dois anos, renovável por iguais períodos.

2 – (...).

3 – (...).

4 – As renovações do registo obedecem ao cumprimento dos limites máximos das zonas de contenção, não podendo ser renovados registos que resultem na violação dos limites estabelecidos.

5 – No cumprimento do disposto no n.º 3, e em respeito pelo limite estabelecido no número anterior, o Presidente da Câmara Municipal dá preferência, na renovação, aos titulares que apenas possuam um registo de alojamento.

6 – Os titulares que explorem, direta ou indiretamente, mais do que 5 licenças de alojamento local apenas podem obter a renovação de um desses registos.»

Artigo 3.º

Alteração à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

É alterado o artigo 20.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua versão atual, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 20.º

(...)

1 – Os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da presente lei são reapreciados, no prazo de 2 anos, nos termos previstos no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

2 – Os registos referidos no número anterior são, a partir da primeira reapreciação, renováveis por dois anos, desde que respeitado o disposto nos números 4, 5 e 6 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e o artigo 18.º-A.

3 – (...).”.

Artigo 4.º

Aditamento à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

É aditado o artigo 18.º-A à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua versão atual, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 18.º-A

Zonas de Contenção

1 - Cada Município cumpre um rácio máximo entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação igual ou inferior a 5 % em cada freguesia.

2 - No prazo de 180 dias, os Municípios podem estabelecer zonas de contenção de alojamento local com rácios superiores ao definido no número anterior até um limite de 15 % por zona de contenção.”.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 10 de maio de 2024

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Fabian Figueiredo;

Isabel Pires; Joana Mortágua; José Soeiro