

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

QUADRO SÍNTESE DE AUDIÊNCIA

ENTIDADES E REPRESENTANTES

ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal

- Eduardo Miranda – Presidente da ALEP
- Nuno Trigo – Vice-Presidente da ALEP
- Domingas Carvalhosa – Consultora de Public Affairs

Data e Hora

Dia 19 de julho às 10h30, Sala 5

Motivo da audiência

As medidas do pacote Mais Habitação ([Proposta de Lei n.º 71/XV/1ª \(GOV\)](#) - *Aprova medidas no âmbito do plano de intervenção «Mais Habitação»*) podem levar ao encerramento de uma parte significativa do Alojamento Local e à estagnação e declínio do principal setor da Economia, o Turismo.

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.

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:
 - o Cria uma ameaça de fecho a curto e médio prazo de boa parte da oferta;
 - o Asfixia financeiramente os operadores que insistirem em manter a atividade;
 - o Deixa todo o mercado num ambiente de insegurança e incerteza;
 - o Impede de várias formas a renovação do setor.

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.

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.

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

No sentido de trazer dados objetivos para este debate, a ALEP pediu à 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.

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 fora dos dois grandes centros urbanos.

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 de os 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

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

9. As Juntas de Freguesia ganham o poder de fiscalizar o AL

Deputados intervenientes na audiência

- Pedro Coimbra (PS) - Presidência
- Márcia Passos (PSD)
- António Prôa (PSD)
- José Pedro Ferreira (PS)
- José Rui Cruz (PS)
- Jorge Paulo Oliveira (PSD)
- Jorge Botelho (PS)
- Patrícia Dantas (PSD)
- Fátima Correia Pinto (PS)
- Jorge Salgueiro Mendes (PSD)
- António Topa Gomes (PSD)
- Hugo Carneiro (PSD)
- Filipe Melo (CH)

Documentação e registo

- **Documentação apresentada pela entidade:**
 - [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.^a);
 - [Parecer jurídico](#) referente à Inconstitucionalidade das normas sobre registo e manutenção de estabelecimentos de alojamento local constantes da Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a;
 - [Parecer jurídico](#) sobre Alojamento local: Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a - adequação ao e conformidade com o Direito da União Europeia;
 - [Parecer jurídico](#) relativo ao Alojamento local: Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a - adequação e conformidade constitucional da CEAL;
 - [Relatório Preliminar](#) relativo à Avaliação de Impacto do Alojamento Local em Portugal.
- A [audiência](#) da ALEP foi gravada em [vídeo](#) pelo Canal Parlamento e está disponível para visualização