



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL E HABITAÇÃO

Relatório Final

Petição n.º 441/XIII/3.^a

Relator: Luís Vilhena (PS)

Solicitam a adoção de medidas no âmbito do Alojamento Local

I - Nota prévia

De acordo com a Nota de Admissibilidade (NA) (anexo 2), a presente petição foi remetida a 21 de dezembro de 2017 à Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação (CAOTDPLH), enquanto comissão competente na matéria.

Na reunião ordinária da comissão realizada a 24 de janeiro de 2018, após apreciação da respetiva nota de admissibilidade, a petição foi definitivamente admitida e nomeado como relator o deputado ora signatário para a elaboração do presente relatório.

II - Objeto da petição

A petição, subscrita por 12.548 cidadãos, surge como reação a um conjunto de iniciativas legislativas apresentadas por alguns grupos parlamentares, entre Maio e Outubro de 2017, sobre o Alojamento Local (AL).

Na sequência destas iniciativas legislativas, os peticionários pretendem sensibilizar o Parlamento para especificidades relacionadas com o fenómeno do Alojamento Local que, no seu ponto de vista, não foram tidas em conta na apresentação das referidas iniciativas legislativas e solicitar a promoção de estudos sobre o AL em Portugal. Paralelamente, forçar, através das iniciativas legislativas, a legalização das unidades que praticam AL, que ainda se encontram à margem da Lei e promover um debate mais alargado sobre o AL, que envolva não só a diversidade do próprio setor mas também as atividades que beneficiam ou complementam este tipo de alojamento.

Esta petição apresenta uma perspetiva que tem como génese a visão do pequeno empreendedor. Isso é revelado num conjunto de pontos, onde é sublinhada a importância do microempreendedorismo em unidades de AL para a economia do País,

focando-se na relevância dos rendimentos daí obtidos para a sustentabilidade financeira de famílias que têm apenas uma unidade AL e no facto de, muitas destas unidades, terem gerado a possibilidade de criar autoemprego.

III - Análise da petição

De acordo com a NA elaborada pelos serviços da Comissão, esta petição cumpre os requisitos constitucionais, formais e de tramitação estabelecidos no n.º 1 do artigo 52º (Direito de Petição e Direito de Ação Popular) da Constituição da República Portuguesa (CRP), bem como no artigo 232º do Regimento da Assembleia da República (RAR) e designadamente nos artigos 9º, 12º, 17º e seguintes da Lei n.º 43/90, de 10 de agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de março, 15/2003, de 4 de junho e 45/2007, de 24 de agosto (Exercício do Direito de Petição). Nesse sentido e não existindo qualquer motivo para o seu indeferimento liminar, a presente petição foi admitida.

A petição está dividida em 4 pontos, para além do preâmbulo e o ponto final onde se expressa o objeto da mesma e que se encontra resumido no ponto II deste Relatório.

Resumo dos 4 pontos assinalados:

1. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões socioeconómicas prementes
 - **Afirma** o impacte que a dinâmica protagonizada pelas unidades de AL tem na economia familiar de muitos agregados familiares; **Alerta** para a repercussão positiva que tem noutros setores de atividade que também beneficiam do turismo; **Evoca** o contributo que tem dado para a requalificação do edificado; **Assinala** o recurso que constitui para algumas famílias que perderam emprego com a crise de 2008 e para o cumprimento do pagamento de empréstimos bancários para habitação, para a receita fiscal obtida pelo Estado e pelas Autarquias.

2. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões que têm a ver com a verdade

- **Contradiz** a ideia de que o fenómeno do AL é o grande responsável por processos de ‘gentrificação’ embora admita serem necessárias políticas públicas de habitação para prevenir eventuais desequilíbrios; **Chama** a atenção para a importância do AL fora dos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto; **Afirma** que o AL, não é um sinónimo de oferta ‘low cost’; **Releva** a importância da legislação atual ter contribuído para integrar na economia formal uma série de alugueres de curta duração que não contribuíam com os devidos impostos; **Distingue** o AL do arrendamento de longa duração, pelo primeiro contribuir colateralmente, noutras áreas, para a economia.

3. Não podemos deixar matar o AL no nosso país, por questões de estratégia nacional

- **Afirma** a importância do contributo que o AL tem tido no crescimento turístico e da assunção deste setor como um dos atuais pilares da economia nacional; **Elege** o AL como uma peça fundamental na estratégia do Turismo; **Identifica** o AL como uma ferramenta significativa na estratégia de coesão nacional levando os benefícios provocados turismo na economia em várias regiões que estavam excluídas do circuito turístico tradicional; **Observa** a disseminação de unidades de AL pelo território rural como uma mais-valia para a fixação de populações que daí tendem a sair e como a sua contribuição para a dinamização da economia local é efetiva, direta e indiretamente;

4. Considerações objetivas sobre as iniciativas legislativas dos vários Grupos Parlamentares.

(foram apresentados quatro Projetos de Lei que pretendem alterar o Regime Jurídico do Alojamento Local (aprovado pelo Decreto-Lei n.2 128/2014, de 29 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.2 63/2015, de 23 de Abril), nomeadamente o P JL 524/XIII, apresentado pelo PS, o P JL 535/XIII, apresentado pelo CDS/PP, o P JL 574/XIII, apresentado pelo PCP e o P JL 653/XIII, apresentado pelo BE)

- Genericamente e sobre os diversos PJI entendem que:
 - ❖ A necessidade de autorização do condomínio para a existência de unidades de AL num edifício de habitação coletiva, para assegurar a qualidade de vida dos condóminos e salvaguarda do património, apresenta-se como uma falsa questão uma vez que isso já está assegurado por mecanismos legais no Código Civil e no Código de Processo Civil.
 - ❖ A necessidade de alteração do uso da fração para existência de uma unidade de AL, é quase impraticável, pois exige a concordância da totalidade do condomínio, o que poderá implicar o encerramento de grande parte dos AL registados que estejam inseridos em condomínios.
 - ❖ Limitar a atividade do AL ao domicílio ou sede fiscal do titular da licença de exploração implicaria, desde logo, o encerramento compulsivo de mais de 90% dos estabelecimentos atualmente existentes.
 - ❖ Limitar a exploração do AL a um período máximo de 90 dias por ano tornaria inviável uma atividade económica de natureza permanente, pondo em causa a viabilidade da maior parte dos proprietários que investiram nas suas unidades.
 - ❖ É prejudicial e pode indiciar falta de equidade, fazer depender das Câmaras Municipais, a existência, por quotas, em determinadas zonas, de um número máximo de unidades de AL.
 - ❖ A existência de uma fiscalização a nível municipal sobrepõem às competências que, atualmente, estão atribuídas à ASAE, observando que, no seu entender, esta proposta é ilegal, impraticável e inaplicável no terreno.
 - ❖ A migração forçada de qualquer modalidade de AL para o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos resultaria no desaparecimento de grande parte dos estabelecimentos de AL.

IV - Da opinião do deputado relator

Sendo a opinião do relator de elaboração facultativa, nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do Regimento, o deputado relator exime-se, nesta sede, de emitir quaisquer considerações políticas sobre a petição em apreço.

V - Conclusão

Em face do exposto, a Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local de Habitação é de parecer que:

1. O objeto da petição é claro e está bem especificado, encontrando-se identificado o peticionário e preenchidos os demais requisitos formais e de tramitação estabelecidos no artigo 9º da Lei do Exercício do Direito de Petição;
2. Que deve ser dado conhecimento do teor da presente petição e do respetivo relatório final aos Grupos Parlamentares para eventual exercício do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigoº 19 da LEDP, ou seja, para *“elaboração, para ulterior subscrição por qualquer Deputado ou Grupo Parlamentar, da medida legislativa que se mostre justificada”*;
3. Que o presente Relatório deverá ser remetido ao Senhor Presidente da Assembleia da República, nos termos do n.º 8 de artigo 17.º e do nº2 do artigo 24.º da Lei do Exercício do Direito de Petição;
4. Concluídas as diligências suprarreferidas, deve ser dado conhecimento do presente relatório aos peticionários, nos termos do disposto da alínea m) do n.º 1 do artigo 19º da LEDP.

Palácio de São Bento, 8 de Fevereiro de 2018

O Deputado Relator,



(Luís Vilhena)

O Presidente Comissão,



(Pedro Soares)

VI - Anexos

Anexam-se ao presente relatório a petição n.º 441/XIII/3.ª (anexo 1) e a NA (anexo 2).