Relatório Final

Petição n.º 431/XIII/3.ª

Relator: Luís Vilhena (PS)

Solicitam a adoção de medidas com vista à defesa do alojamento local sustentável.

I - Nota prévia

De acordo com a Nota de Admissibilidade (NA) (anexo 2), a presente petição foi remetida a 12 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 3 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 4.306 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 considerando que as iniciativas em discussão no Parlamento sobre este assunto podem colocar '*atividade em perigo para dezenas de milhares de famílias*'.

Do ponto de vista dos Peticionários a atividade de Alojamento Local tem um efeito multiplicador na economia local, não só diretamente, na criação de postos de trabalho ligados aos serviços de Alojamento, mas também no impacte indireto que tem no comércio local e também nos serviços e industria ligada à construção. Os peticionários dão relevo aos pequenos proprietários e empreendedores que encontraram nesta atividade um complemento à sua economia familiar; chamam a atenção para o facto desta atividade já existia há muito tempo a nível nacional, mas de forma informal; e que, recentemente, foi potenciada, entre outros fatores, pela

facilidade de divulgação das unidades através de plataformas informáticas na Internet.

Tendo em conta os aspetos descritos no parágrafo anterior, pretendem os peticionários argumentar contra algumas das iniciativas legislativas que estão em discussão e apresentam algumas propostas alternativas, assumindo que existe a necessidade de fazer algumas alterações à atual Lei.

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. <u>Apresentação dos aspetos positivos da existência de Alojamento Local</u>

   Neste ponto, os peticionários são de opinião

   - que este fenómeno tem um efeito multiplicador na economia para o desenvolvimento local e que uma grande parte dos valores provenientes dessa atividade são imediatamente investidos na economia;

- que estes efeitos se repercutem, no comércio local, na restauração, serviços de limpeza, na construção civil nas obras de requalificação e também na manutenção das unidades de alojamento.
- que esta atividade constitui numa boa parte dos casos, constituem complementos aos orçamentos de algumas famílias ou indivíduos.
- Que este tipo de alojamento não se apresenta apenas como uma alternativa à hotelaria tradicional, mas que são primeiras escolhas dos turistas que, eventualmente, não viriam para a hotelaria tradicional.
- Apresenta o enquadramento deste tipo de alojamento temporário para turismo em França.

2. Apresenta o seu ponto de vista para o fenómeno de gentrificação que está a acontecer nas grandes cidades e alguns lugares de tradição turística.

   Os peticionários:

   - Atribuem o facto do tema do Alojamento Local ser objeto de discussão pública pelo impacte que pode ter em fenómenos de gentrificação e migração forçada de muitos habitantes tradicionais.
   - Culpam os benefícios fiscais garantidos a investidores e inquilinos estrageiros que fixam residência em Portugal, como a razão principal dos processos de gentrificação.
   - São de opinião que os alojamentos locais que pertencem aos pequenos investidores (cerca de 80% do mercado) são, em alguns casos, a razão de manutenção de alguns de edifícios não serem tomados por fundos imobiliários que especulam e fazem aumentar os preços de venda e de arrendamento de longa duração.
   - Assinala a diferença do mercado do Algarve e do aspeto positivo que teve ao trazer para a economia formal uma série de alojamentos que se encontravam no mercado ilegal.

3. Cronologia legislativa do Alojamento Local

   Faz uma referencia aos vários regimes jurídicos onde esteve integrado aquilo a que hoje é denominado de Alojamento Local.

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

   As considerações foram feitas ao Projetos de Lei n. º 424/XIII, (PS), n. º 535/XIII, (CDS/PP), n.º 554/XIII, (PCP), n. º 653/XIII, (BE).

   - Genericamente e sobre os diversos PJL os peticionários entendem que:
     - ❖ As Leis não devem ter em consideração a resolução de problemas identificados apenas em Lisboa e Porto, devendo ser consideradas as realidades do resto do país, nomeadamente do interior
     - ❖ Os problemas de ruido e má vizinhança devem ser resolvidos atrvés das disposições estabelecidas no Código Civil relativamente ao direito ao repouso e qualidade de vida.
     - ❖ Limitar a atividade do AL a casas partilhadas 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 levaria ao encerramento de milhares de alojamentos locais.
     - ❖ A fixação por parte dos municípios de quotas de AL por freguesia é uma medida populista e beneficia a especulação imobiliária
     - ❖ A transformação de uma parte dos estabelecimentos de alojamento local para o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos conduziria ao encerramento imediato destes estabelecimentos e à sua passagem imediata para o mercado imobiliário, aumentando ainda mais a especulação

Os peticionários concluem que, na generalidade, os projetos de lei que estão em discussão, a ser aprovados na maioria das suas pretensões podem

- Constituir uma catástrofe económica para uma série de famílias direta ou indiretamente ligadas à economia gerada pelo Alojamento Local.
- Admitem ser necessário alterar uma parte da legislação de forma a distinguir os diferentes tipos de AL e separar as modalidades que deveriam estar enquadradas na Lei dos Empreendimentos Turísticos. Estas distinções devem ser feitas da definição do que é AL ou não, na regulamentação e nos benefícios fiscais.

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 artigo 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 da 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).