



HOTELARIA
DE PORTUGAL

PROPOSTA AHP

Linhas mestras de revisão do Regime Jurídico do Alojamento Local (RJAL)

A AHP considera indispensável e urgente a revisão do RJAL tendo em conta os seguintes pressupostos:

- 1- Há que **distinguir situações**: colocação *esporádica* de alojamento para turistas em casas de habitação (apartamentos e moradias), em que se trata apenas da rentabilização esporádica/não permanente *versus* situações de colocação no mercado turístico, com carácter *permanente ou duradouro*, das casas destinadas a habitação.
- 2- No mesmo sentido há que distinguir, *oferta, ainda que colocada permanentemente em exploração turística, "isolada"* (um proprietário/entidade exploradora tem até um x numero de fracções) *versus oferta de alojamento colectivo* designadamente *hostels*, blocos de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, que visam albergar um número elevado de hóspedes.
- 3- Com efeito, se, no primeiro caso 1- **utilização esporádica**- , se compreende que se exija apenas **uma licença de habitação** (posto que o fim da fracção em PH ou da moradia é habitação e só pontualmente/com limitações aloja turistas), já **no segundo e também em 2 deverá ser exigida uma outra licença**, que corresponda ao verdadeiro fim e uso a que a unidade se destina. Assim, deverá ser exigida ou uma verdadeira licença de utilização turística (com a eventual passagem de certos estabelecimentos de AL para a categoria de ET, nomeadamente os *hostels*), ou uma licença para exercício do comércio ou prestação de bens ou serviços.
- 4- Para as fracções de prédios em propriedade horizontal devem distinguir-se as situações em que a **locação a turistas é esporádica** (propomos até 60 dias por ano) das outras em que assume carácter permanente ou duradouro. No primeiro caso, **bastaria uma licença de habitação** e seria dispensável a **autorização dos demais condóminos**, precisamente em

para habitação. Se este regime se pode aceitar num local de vilegiatura/prédios para segunda habitação, é totalmente inadequado em meio urbano, *maxime*, numa cidade como Lisboa, já que coloca sérios problemas, provocando um aumento exponencial dos preços de arrendamento para habitação (quando não a total falta de oferta de imóveis para arrendamento) e uma pressão não planeada sobre as infraestruturas urbanísticas existentes.

- 8- Devem igualmente ser revistos os requisitos de segurança (artigo 13.º), já que atualmente os estabelecimentos de AL com menos de 10 utentes não têm de cumprir as regras de segurança contra incêndios previstas no DL n.º 220/2008 quando no regime anterior tal não acontecia. Tratando-se de uma questão de fundamental importância, considera-se que deve ser reposta a legislação anterior.
- 9- Também se entende que certos requisitos de funcionamento devem ser reintroduzidos: é nomeadamente o que se verifica com a *ratio* instalações sanitárias exigidas *versus* capacidade dos estabelecimentos, com a obrigação de afixação de uma placa identificativa para todos os estabelecimentos de AL e com a obrigação de publicitar o período de funcionamento.
- 10- Por último, devem ser densificados os requisitos dos *hostels*, tal como a AHP havia proposto, parecendo-nos incoerente e insuficiente o regime consagrado no artigo 14.º do DL n.º 128/2014, na sua redação atual.

Em resumo, a AHP propõe:

- a) Distinção entre afectação pontual e afectação permanente dos apartamentos ou moradias a utilização turística:
 - a.1: **afectação pontual- até 60 dias /ano**
Sem necessidade de licença específica (basta a licença de habitação), nem autorização dos condóminos nas fracções inseridas em prédios em PH - basta registo no RNAL – registando-se também a condição “até 60 dias ano”¹ e obviamente cumprimento das condições legais, vg fiscais, reporte ao SEF, etc, e regulamentares
 - a.2: **afectação duradoura/permanente das fracções- mais de 60 dias/ ano**
Exigência de uma licença específica; nas fracções de edifícios em propriedade horizontal, necessidade de autorização do condomínio (exigência dispensada quando o imóvel se

¹ Além de dever ficar registado o limite à exploração turística, quem irá controlar o tempo de utilização será o próprio condomínio: a dispensa de autorização presume, como se disse, que a utilização para fins turísticos só pode ocorrer durante um período de 60 dias e que os condóminos não podem impedi-lo, pelo que, em situações de eventual violação, serão os condóminos os primeiros interessados em denunciar a situação.

ALOJAMENTO LOCAL - ESTUDOS

ESTUDO AHP/NOVA – NOVEMBRO 2016

REGISTOS AIRBNB

Freguesia de Santa Maria Maior - 22% dos imóveis; **Freguesia da Misericórdia** - 18,5% dos imóveis; Freguesias de Santo António (Lisboa), União de freguesias Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (Porto) - 11,1% dos imóveis

Nota: Uma proporção significativa da oferta (7% das unidades e 20% da oferta de camas) é relativa a *Hostels* e estabelecimentos de hospedagem.

CONSEQUÊNCIAS NO SETOR IMOBILIÁRIO

Efeito estimado de 13,2% no preço das rendas e de 30,5% no valor de transação dos imóveis.

ESTUDO AHRESP/ISCTE – JANEIRO 2017

EMPRESÁRIOS

3 tipos de empresários de AL, os Gestores do Futuro, têm em média 5 alojamentos, os Profissionais Distanciados, têm em média 28 alojamentos e os Empresários Empresa, têm em média 51 alojamentos (uma grande parte tem hab. literárias ao nível da licenciatura).

Gestores do Futuro (54%) - proprietários em nome individual, para quase metade a gestão dos imóveis é a sua principal atividade.

Profissionais Distanciados - empresários em nome de pessoa coletiva (71,6%), cuja principal atividade económica não é a gestão do AL (54,5%).

Empresários “Empresa” - 98% destes são empresários em nome coletivo.

ESTABELECIMENTOS

Área Metropolitana de Lisboa - 80% Apartamentos, 11% Moradias, 7% Estabelecimentos de Hospedagem e apenas 2% são Hostels. **Quase 75% dos imóveis** utilizados para AL são anteriores a 1951 e uma em cada 10 casas existentes é utilizada para alojamento local. **59% dos imóveis** estavam desocupados antes de passarem a AL. **Freguesias com maior número de habitações afetas ao AL (Airbnb)** - Santa Maria Maior (22%) e Misericórdia (19%)

ESTUDO QUATERNAIRE – DEZEMBRO 2017

Freguesias – Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente

Metade das unidades de AL registadas na cidade de Lisboa e também nas três freguesias, o titular de exploração é o seu proprietário (47,7% no caso de Lisboa e 47% no caso do total das freguesias). **Peso dos proprietários nas referidas freguesias – 2015: 45,2%; 2017: 47,3%.**

Cerca de 14% dos titulares na cidade (24% no centro histórico) têm mais do que dois estabelecimentos, sendo que 73% (cerca de 60% no centro histórico) dos titulares detêm apenas um. Há **13 titulares com mais de 25 unidades de AL** na cidade de Lisboa. **11 destas 13 entidades** fazem a gestão de AL nas 3 freguesias - **11 são titulares na Misericórdia, 10 em Santa Maria Maior e 6 em S. Vicente.** Gerem no total 450 unidades de AL (em junho de 2017) - cerca de 9% da oferta, 1190 camas (cerca de 7% do total).

Problema 1 - O aluguer de curta duração transformou-se numa atividade que concorre com a residência permanente, ocupando imóveis anteriormente ocupados por residentes, estejam ou não em situação de devoluto. Nessa medida, escasseia a oferta de habitação.

Problema 2 - Acompanhando o desenvolvimento do turismo, multiplicam-se os seus efeitos negativos, nomeadamente o congestionamento de estruturas e serviços, ao nível dos transportes, do espaço público, da higiene urbana, entre outros domínios. Adicionalmente, problemas de ruído, de desrespeito pelas regras de deposição de lixo e outros comprometem a qualidade de vida dos residentes.

Problema 3 - As dinâmicas urbanas recentes têm frequentemente efeitos nefastos na diversidade socioeconómica das cidades, designadamente pela subida dos preços no mercado imobiliário, que fazem com que se reduza a oferta de habitação para famílias de rendimentos médios ou baixos. A proliferação do aluguer de curta duração para fins turísticos é apenas um dos fatores que desencadeiam este desequilíbrio. As políticas de habitação devem assegurar, a par de políticas de controlo do alojamento local ou não, a oferta de habitação, designadamente, para os grupos da população a que o mercado, “naturalmente”, não dá resposta.

situe em locais de vilegiatura, sendo destinado a segunda habitação); Ajuste de permissão para efeitos de participação nas despesas do condomínio e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);

b) **Distinção entre imóveis destinados a alojamento colectivo/oferta estruturada de serviços de alojamento versus apartamentos ou moradias “não concentrados”**

b.1: Número máximo de 9 unidades de AL por imóvel, à exceção dos *hostels*;

b.2 Densificação dos requisitos dos *hostels*.

c) Introdução de um **período de estada mínima** no caso de fracções de edifícios em PH ou moradias afectos quer sejam afectos esporadicamente quer duradouramente a alojamento turístico (5 noites)

d) Reintrodução de **requisitos de segurança e de funcionamento** eliminados em 2014 e 2015

Paralelamente e como medidas de fundo, as alterações legislativas devem ser acompanhadas de:

e) Obrigação de reporte periódico da atividade ao INE e Turismo de Portugal, para efeitos de ser monitorizada a oferta de alojamento turístico, também sob a forma de alojamento local, versus adição. Esta monitorização deve permitir o estabelecimento “quotas”/limites a serem enquadrados também pelas respetivas Camaras Municipais;

f) Medidas de estímulo ao arrendamento urbano de longa duração;

g) Maior fiscalização por parte da ASAE.

AHP, 9 de junho de 2016

razão da limitação no tempo desta actividade secundária. Já no segundo caso- **utilização turística duradoura** -, **deveria exigir-se uma licença específica para o exercício da actividade**, à semelhança do que acontece com os empreendimentos turísticos, **bem como a autorização do condomínio**, quer em regulamento do condomínio, quer por autorização da assembleia de condóminos. Tal autorização poderá ser, contudo, dispensada quando o imóvel se situe em locais de vilegiatura, *maxime*, no Algarve, sendo o imóvel destinado, maioritariamente, a segunda habitação (a situação deve ser excepcionada se a maioria das fracções do prédio se destinar a habitação certa e permanente dos proprietários, caso em que talvez deva ser admitida a necessidade de autorização, se a locação a turistas ultrapassar os 60 dias/ano, por identidade de razões com a situação urbana).

- 5- Do mesmo modo, deve prever-se que **os condóminos podem condicionar a autorização a um ajuste de permissão da fracção que se pretenda afectar ao uso turístico sem limite temporal**, para efeitos de comparticipação nas despesas do condomínio e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), à semelhança do que se passa com consultórios, lojas e restaurantes que funcionam em edifícios destinados a habitação.
- 6- Em ambos os casos- locação turística esporádica/limitada a 60 dias/ano ou afectação permanente/duradoura a uso turístico de fracções autónomas ou moradas (isto é, oferta isolada e não colectiva) - deve prever-se a **fixação de um período de estadia mínima**, à semelhança do que já acontece noutras cidades, *vg* Paris, não apenas por causa da rentabilização da oferta hoteleira, como reconhecidamente se sabe, de muito maior investimento e de compromissos de carácter laboral com trabalhadores do quadro, mas pelo impacto que a rotatividade de hóspedes/turistas tem sobre os demais moradores residentes do prédio de habitação/loteamento. Sugere-se locação condicionada a uma **estada mínima do hóspede a 5 noites**.
- 7- Em linha com o que se diagnosticou em 2, deve também ser **revisto o número máximo de apartamentos por edifício**, evitando-se a confusão deste produto com os apartamentos turísticos, sujeitos a obrigações muito mais exigentes. Com efeito, o artigo 11.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação inicial, previa um máximo de 9 apartamentos por edifício. Todavia, o Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, veio introduzir uma alteração significativa estabelecendo que a proibição só se verifica se os estabelecimentos explorados constituírem mais de 75% do número de fracções existentes no edifício. Caso assim não se verifique, poderão ser explorados mais de nove. Assim, num edifício em que existam 100 apartamentos, 75 passam a poder ser explorados, pela mesma pessoa, como alojamento local, embora estejam licenciados